

TRIBUNALE DI PATTI

REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

procedura promossa da:

Italfondiaro s.p.a.

contro:



R.G.E. 97/2013

Giudice: Andrea La Spada

ELABORATO PERITALE

del 16/09/2015

*Tecnico incaricato: Architetto Gabriele Rosario Caroniti
iscritto all'Albo Architetti della provincia di Messina al N. 1770
iscritto all'Albo del Tribunale di Patti al N. 117*

CF: CRNGRL80L19F158L

con studio in Sant'agata Di Militello (ME) via V. Bottego, 35

telefono: 0941701328

email: caronitiarchitetto@gmail.com

email (pec): gabrielecaroniti@pec.it

relazione creata con Tribù Office 5 - Astalegale.net Spa



PROCEDURA N. R.G.E. 97/2013 Patti
LOTTO 2
BENI IN ACQUEDOLCI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Acquedolci c.da Barranca 3:

- A. Nuda proprietà per la quota di 1/2 [REDACTED] a favore dell'usufruttuario [REDACTED], nuda proprietà per la quota di 1/2 [REDACTED] a favore dell'usufruttuario [REDACTED], usufrutto per la quota di 1/1 [REDACTED] a favore dell'usufruttuario di **autosilo**, della superficie commerciale di **131,80 Mq.**

Locale posto al piano interrato adibito a parcheggio, avente rampa di accesso unica dalla strada, dotato di serramento di chiusura a saracinesca. Il locale è aerato da finestre a bocche di lupo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,77.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1819 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: Ponte Furiano, piano: S1, intestato a [REDACTED] [REDACTED] derivante da variazione del 29/05/2013 n. 23686.1/2013 in atti dal 29/05/2013 (protocollo n. ME0123300) verifica stato attuale U.I.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 131,80
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.310,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.310,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€. 59.310,00
- Data della valutazione:	16/09/2015

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- 4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*
- 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*
 - pignoramento, stipulata il 20/01/2015 a firma di Ufficiale Giudiziario di Patti, trascritta il 20/02/2015, a favore di Intesa Sanpaolo s.p.a., contro [REDACTED]



██████████ e ██████████, derivante da pignoramento n. 97/2013 del 21/08/2013.

La formalità è riferita solamente a di proprietà di ██████████
Fausto: 1/2 nuda proprietà di abitazione di tipo civile (A/2) Fg. 5, Part. 1819, sub. 5.
Proprietà di ██████████ Carlo: 1/2 di nuda proprietà di immobile C/2 in
acquedolci, Fg. 5, part. 1819, subalterni 2,3,4,6,7

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 insolte alla data della perizia: | €. 0,00 |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuale proprietario:

- ██████████ per la quota di usufruttuaria per l'intero, in forza di accessione per costruzione su terreno acquistato con atto di compravendita, con atto stipulato il 13/10/1990 ai nn. 11353 di repertorio, trascritto il 05/11/1990 a Messina ai nn. 30316/25451, in forza di accessione per costruzione su terreno acquistato con atto di compravendita
- ██████████ per la quota di 1/2, in forza di accessione per costruzione su terreno acquistato con atto di compravendita (dal 05/11/1990), con atto stipulato il 13/10/1990 ai nn. 11353 di repertorio, trascritto il 05/11/1990 a Messina ai nn. 30316/25451, in forza di accessione per costruzione su terreno acquistato con atto di compravendita
- ██████████ per la quota di 1/2, in forza di accessione per costruzione su terreno acquistato con atto di compravendita (dal 05/11/1990), con atto stipulato il 13/10/1990 ai nn. 11353 di repertorio, trascritto il 05/11/1990 a Messina ai nn. 30316/25451, in forza di accessione per costruzione su terreno acquistato con atto di compravendita

6.2. Precedenti proprietari: *Nessuno*

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia N. 42/92, intestata a ██████████, ██████████ per lavori di Costruzione di un nuovo fabbricato, presentata il 18/07/1991 con il n. 10 di protocollo, rilasciata il 30/06/1992 con il n. 42/92 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. Situazione urbanistica:

- PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Decreto 15 maggio 2008 dell'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente, pubblicato nella G.U.R.S. n. 28 del 20 giugno 2008. , l'immobile ricade in zona zona B1 - centro urbano. Norme tecniche di attuazione ed indici: Edificazione ex novo dei lotti liberi, sopraelevazione, restauro conservativo, consolidamento, manutenzione, ripristino tecnologico, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione. Numero massimo dei piani f.t.: parametro non vincolante, altezza massima: H= mt. 11,00

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':



8.1. Conformità edilizia: **Nessuna difformità.**

8.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità.**

8.3. Conformità urbanistica:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile è stato realizzato in conformità alla concessione ma non è stata richiesto il certificato di agibilità dei locali
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta certificato di agibilità
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**
Costi di regolarizzazione:
 - Spese tecniche per la richiesta di agibilità del garage: 2.000,00 EuroTempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi
Criticità: **nessuna**
Questa situazione è riferita solamente a fg. 5, part. 1819, sub. 2

8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: **Nessuna difformità**

BENI IN ACQUEDOLCI C.DA BARRANCA 3
AUTOSILO
di cui al punto A

Nuda proprietà per la quota di 1/2 (██████████) a favore dell'usufruttuario ██████████
██████████ nuda proprietà per la quota di 1/2 ██████████ a favore dell'usufruttuario ██████████
██████████, usufrutto per la quota di 1/1 (██████████) a favore dell'usufruttuario di **autosilo**, della superficie commerciale di **131,80** Mq.

Locale posto al piano interrato adibito a parcheggio, avente rampa di accesso unica dalla strada, dotato di serramento di chiusura a saracinesca. Il locale è aerato da finestre a bocche di lupo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,77.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1819 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: Ponte Furiano, piano: S1, intestato a ██████████, ██████████, ██████████
██████████, derivante da variazione del 29/05/2013 n. 23686.1/2013 in atti dal 29/05/2013 (protocollo n. ME0123300) verifica stato attuale U.I.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato.

Descrizione della zona: -----

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆ : ☆☆☆☆☆
- esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆ : ☆☆☆☆☆
- luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆ : ☆☆☆☆☆
- panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆ : ☆☆☆☆☆
- impianti tecnici:	nella media	☆☆☆☆☆ : ☆☆☆☆☆
- stato di manutenzione generale:	nella media	☆☆☆☆☆ : ☆☆☆☆☆
- servizi:	nella media	☆☆☆☆☆ : ☆☆☆☆☆

Descrizione dettagliata:

Locale posto al piano interrato, con accesso attraverso rampa (pendenza del 30%), di circa 13,00 mt di sviluppo longitudinale e una larghezza di mt. 3,00. Dall'interno è possibile accedere direttamente al vano



scala che collega i piani superiori. La superficie utile totale è di mq 105,00. Il garage per la sua conformazione e tenendo in considerazione anche gli spazi di manovra può ospitare 5 auto di media dimensione più ciclomotori ed altri mezzi.

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*
- di calcolo: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
garage	131,80	x 100 %	= 131,80
Totale:	131,80		131,80

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Osservazioni del mercato immobiliare:

tipo fonte	fonte	consistenza	cons. accessori	valore complessivo	valore unitario	sconto trattativa	valore unitario scontato
agenzia territorio	delOMI Agenzia del Territorio	1	0	450,00	450,00	0 %	450,00

Interviste agli operatori immobiliari:

- Esperto del settore immobiliare della zona (08/06/2015)
 - tempo di rivendita o di assorbimento: 24-36 mesi
 - valore minimo: 400,00
 - valore massimo: 450,00

Sviluppo valutazione:

La stima del presente immobile prende le mosse dallo studio e l'analisi del segmento di mercato immobiliare a cui appartiene il bene oggetto di stima. Il criterio di stima consiste nel determinare il più attendibile valore unitario a mq di superficie commerciale/lorda mediamente espresso a data attuale dal mercato delle contrattazioni immobiliari della zona, per locali aventi caratteristiche tipologico-ubicazionali, epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di rifinitura del tutto analoghi a quelli dell'immobile oggetto di stima.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: $131,80 \times 450,00 = 59.310,00$

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € 59.310,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 59.310,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Individuate le principali connotazioni morfologiche e tipologico ubicazionali, nonché lo stato di



consistenza dell'unità immobiliare oggetto di stima, si è proceduto all'accertamento del più probabile valore venale, alla medesima attualmente attribuibile mediante la contemporanea applicazione e successiva intermediazione dei sottoriportati criteri estimativi:

- **Procedimento sintetico comparativo**, basato sul parametro al mq di superficie commerciale. Consiste in un metodo pratico-estimativo, che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale, attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona, per rilevare prezzi storici certi, recenti e in numero sufficientemente elevato da costituire una scala di valori noti che permetta di inserire per comparazione, nel giusto gradino di merito l'unità abitativa da valutare. Nel caso specifico, in particolare, detto gradino di merito risulta, parametricamente, rappresentato dal più attendibile valore unitario a mq di superficie commerciale/lorda, mediamente espresso (a data attuale) dal mercato delle contrattazioni immobiliari della zona, per unità abitative aventi caratteristiche tipologico-ubicazionali, epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di rifinitura del tutto analoghi a quelli dell'immobile oggetto di stima.
- **Procedimento sintetico a vista dell'intero corpo**, si tratta di un giudizio dato sulla scorta di un attento esame dell'immobile, le conoscenze sulla tecnica e la scienza delle costruzioni, nonché la conoscenza del mercato immobiliare attuale della zona mediato anche con informazioni raccolte durante il corso delle indagini.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Acquadolci, agenzie: Sant'Agata di Militello, Capo d'Orlando, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	autosilo	131,80	0,00	59.310,00	59.310,00

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il locale destinato ad autorimessa anche se dotato di unico accesso è facilmente divisibile in più posti auto.

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 57.310,00

Valore di Vendita Giudiziarria (FJV):

-Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00
-Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00
-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00
-**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 57.310,00



PROCEDURA N. R.G.E. 97/2013 Patti
LOTTO 3
BENI IN ACQUEDOLCI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Acquedolci c.da Barranca 3:

- A. Nuda proprietà per la quota di 1/2 ([REDACTED]) a favore dell'usufruttuario [REDACTED], nuda proprietà per la quota di 1/2 ([REDACTED]) a favore dell'usufruttuario [REDACTED] usufrutto per la quota di 1/1 ([REDACTED]) a favore dell'usufruttuario di **appartamento**, della superficie commerciale di **134,49** Mq.

Appartamento suddiviso in due livelli, piano secondo più attico. L'accesso avviene dal vano scala al piano secondo senza ascensore (il vano scala è dotato di predisposizione vano ascensore), si accede in un ambiente soggiorno-pranzo su cui prospettano il bagno e la cucina. Una scala in ferro nel soggiorno garantisce l'accesso al piano superiore che ospita la zona notte, con un corridoio sono disimpegnate le due camere e il bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1819 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 7, consistenza 6, rendita 254,10 Euro, indirizzo catastale: Ponte Furiano, piano: 2-3, intestato a [REDACTED] [REDACTED], derivante da variazione nel classamento del 16/10/2009 n. 40979.1/2009 in atti dal 16/10/2009 (protocollo n. ME0342069) variazione di classamento

- B. Nuda proprietà per la quota di 1/2 ([REDACTED]) a favore dell'usufruttuario [REDACTED], nuda proprietà per la quota di 1/2 ([REDACTED]) a favore dell'usufruttuario [REDACTED] usufrutto per la quota di 1/1 ([REDACTED]) a favore dell'usufruttuario di **cantina**, della superficie commerciale di **56,70** Mq.

Locale destinato a deposito con accesso dal lato nord attraverso un serramento a saracinesca, è illuminato da finestre sul lato ovest e una sul lato sud, all'interno è presente un bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1819 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 37 mq, rendita 95,54 Euro, indirizzo catastale: Ponte Furiano, piano: T, intestato a P [REDACTED] [REDACTED]
Coerenze: variazione nel classamento del 14/05/2014 n. 140826.1/2014 in atti dal 14/05/2014 (protocollo n. ME0207109) variazione di classamento

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 191,19
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 116.804,13
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 116.804,13
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€ 123.804,13
- Data della valutazione:	16/09/2015



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- 4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*
- 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:
 - pignoramento, trascritto il 20/02/2015 ai nn. 3873/2849, a favore di Intesa Sampaolo s.p.a., contro [REDACTED], derivante da pignoramento n. 39/2015
- 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 insolite alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuale proprietario:

- [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Accessione per costruzione su terreno acquistato con atto di compravendita, con atto stipulato il 13/10/1990 ai nn. 11353 di repertorio, trascritto il 05/11/1990 ai nn. 30316/25451, in forza di Accessione per costruzione su terreno acquistato con atto di compravendita
- [REDACTED] (dal 05/11/1990), con atto stipulato il 13/10/1990 ai nn. 11353 di repertorio, trascritto il 05/11/1990 a Messina ai nn. 30316/25451
- [REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di Accessione per costruzione su terreno acquistato con atto di compravendita (dal 05/11/1990), con atto stipulato il 13/10/1990 ai nn. 11353 di repertorio, trascritto il 05/11/1990 a Messina ai nn. 30316/25451, in forza di Accessione per costruzione su terreno acquistato con atto di compravendita

6.2. Precedenti proprietari: *Nessuno*

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie:

- Concessione edilizia N. 42/92, intestata a [REDACTED], [REDACTED], per lavori di Edificazione di un nuovo fabbricato, presentata il 18/07/1991 con il n. 10 di protocollo, rilasciata il 30/06/1992 con il n. 42/92 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. Situazione urbanistica:



- PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Decreto 15/05/2008 dell'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente, pubblicato nella GURS n. 28 del 20 giugno 2008, l'immobile ricade in zona B1 - centro urbano. Norme tecniche di attuazione ed indici: Edificazione ex novo dei lotti liberi, sopraelevazione, restauro conservativo, consolidamento, manutenzione, ripristino tecnologico, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITA': -----

8.1. Conformità edilizia:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile è stato realizzato con delle difformità rispetto alla concessione edilizia, inoltre non è stato richiesto il certificato di agibilità dei locali. Le difformità riscontrate dai sopralluoghi: Nel locale cantina sono presenti tre finestre e un bagno non previste dal progetto. Nell'appartamento al secondo piano sono state fatte alcune modifiche di distribuzione interna e non è stato realizzato l'antibagno previsto dal progetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: istanza ex art. 13, legge 47/85 per la regolarizzazione delle finestre e del bagno nella cantina e le variazioni della distribuzione interna. Richiesta certificato di agibilità (previo reperimento del certificato di idoneità statica presso gli uffici del Genio Civile di Messina e la conformità degli impianti).

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

Costi di regolarizzazione:

- istanza ex art. 13 legge 47/85 (comprensivo dei compensi discrezionali del tecnico abilitato e delle oblazioni determinate dall'ufficio tecnico del comune): 4.000,00 Euro
- Ottenimento del certificato di abitabilità e relativi documenti necessari per l'ottenimento della stessa: 3.000,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6-12 mesi

Criticità: **media**

8.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità.**

8.3. Conformità urbanistica: **Nessuna difformità.**

8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: **Nessuna difformità**

BENI IN ACQUEDOLCI C.DA BARRANCA 3 APPARTAMENTO di cui al punto A

Nuda proprietà per la quota di 1/2 ([REDACTED]) a favore dell'usufruttuario [REDACTED]
[REDACTED] nuda proprietà per la quota di 1/2 ([REDACTED]) a favore dell'usufruttuario [REDACTED]
[REDACTED] usufrutto per la quota di 1/1 ([REDACTED]) a favore dell'usufruttuario di **appartamento**, della superficie commerciale di **134,49** Mq.

Appartamento suddiviso in due livelli, piano secondo più attico. L'accesso avviene dal vano scala al piano secondo senza ascensore (il vano scala è dotato di predisposizione vano ascensore), si accede in un ambiente soggiorno-pranzo su cui prospettano il bagno e la cucina. Una scala in ferro nel soggiorno garantisce l'accesso al piano superiore che ospita la zona notte, con un corridoio sono disimpegnate le due camere e il bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3.

Identificazione catastale:



- foglio 5 particella 1819 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 7, consistenza 6, rendita 254,10 Euro, indirizzo catastale: Ponte Furiano, piano: 2-3, intestato a [REDACTED], derivante da variazione nel classamento del 16/10/2009 n. 40979.1/2009 in atti dal 16/10/2009 (protocollo n. ME0342069) variazione di classamento

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
- esposizione:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- luminosità:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- panoramicità:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- impianti tecnici:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- stato di manutenzione generale:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆

Descrizione dettagliata:

Il vano scala di accesso del fabbricato si presenta allo stato rustico, è privo di finiture e rivestimenti, è privo di ascensore ma è presente la predisposizione. L'appartamento, con ingresso dal secondo piano ad una quota di mt + 6,20 dal piano di accesso è suddiviso in due piani, il piano secondo e l'attico sotto copertura. Il piano secondo di superficie totale mq. 56,00 è caratterizzato da un ambiente destinato a soggiorno-pranzo di mq 38,00 da cui è possibile accedere al bagno, alla cucina e al balcone che circonda il fabbricato sui lati nord, ovest e sud. Il bagno di mq. 5,25 ha una finestra prospiciente il lato sud. La cucina di mq 10,50 ha accesso diretto sul balcone. L'accesso al piano di sopra avviene attraverso una scala curva di forma semicircolare in ferro posta nella zona soggiorno pranzo. Il piano superiore è adibito a zona notte e si trova a quota + 8,50 dal piano di accesso. Dal corridoio si accede al bagno di mq 4,50, la camera da letto singola di mq 7,85 e la camera matrimoniale di mq 18,25. Sia il corridoio che la camera singola hanno una porta finestra per l'accesso terrazzino sul lato nord, la camera da letto ha accesso sul balcone collegato con il terrazzino.

I locali si presentano in condizioni di abbandono. Sono presenti la pavimentazione, i rivestimenti, gli infissi esterni e la predisposizione degli impianti idrici ed elettrici sottotraccia, mancano alcune finiture. La scala in ferro per il collegamento tra i due livelli dell'appartamento è dotata solamente del telaio, manca il piano di finitura dei gradini, mancano anche le porte interne.

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
piano secondo	65,60	x	100 %	=	65,60
piano terzo (attico)	47,35	x	100 %	=	47,35



balconi piano secondo	52,40	x	25 %	=	13,10
terrazzo e balcone piano terzo (attico)	33,75	x	25 %	=	8,44
Totale:	199,10				134,49

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Osservazioni del mercato immobiliare:

tipo fonte	fonte	consistenza	cons. accessori	valore complessivo	valore unitario	sconto trattativa	valore unitario scontato
agenzia territorio	delagenzia del territorio	1	0	950,00	950,00	%	950,00
osservatorio immobiliare	borsino immobiliare network	1	0	593,00	593,00	%	593,00

Interviste agli operatori immobiliari:

- operatori mercato immobiliare locale (21/05/2015)
 - tempo di rivendita o di assorbimento: 6-12 mesi
 - valore minimo: 800,00
 - valore massimo: 1.300,00

Sviluppo valutazione:

La stima del presente immobile prende le mosse dallo studio e l'analisi del segmento di mercato immobiliare a cui appartiene il bene oggetto di stima. Il criterio di stima consiste nel determinare il più attendibile valore unitario a mq di superficie commerciale/lorda mediamente espresso a data attuale dal mercato delle contrattazioni immobiliari della zona, per unità abitative aventi caratteristiche tipologico-ubicazionali, epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di rifinitura del tutto analoghi a quelli dell'immobile oggetto di stima.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: $134,49 \times 950,00 = 127.763,13$

Decurtazioni ed adeguamenti del valore:

descrizione	importo
lavori interni di completamento e finiture	-15000

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € **112.763,13**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **112.763,13**

**BENI IN ACQUEDOLCI C.DA BARRANCA 3
CANTINA
di cui al punto B**

Nuda proprietà per la quota di 1/2 () a favore dell'usufruttuario ()



██████ nuda proprietà per la quota di 1/2 (████████████████████) a favore dell'usufruttuario ██████████, usufrutto per la quota di 1/1 (████████████████████) a favore dell'usufruttuario di cantina, della superficie commerciale di **56,70** Mq.

Locale destinato a deposito con accesso dal lato nord attraverso un serramento a saracinesca, è illuminato da finestre sul lato ovest e una sul lato sud, all'interno è presente un bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1819 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 37 mq, rendita 95,54 Euro, indirizzo catastale: Ponte Furiano, piano: T, intestato a ██████████

Coerenze: variazione nel classamento del 14/05/2014 n. 140826.1/2014 in atti dal 14/05/2014 (protocollo n. ME0207109) variazione di classamento

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- stato di manutenzione generale:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆

Descrizione dettagliata:

Il locale ha accesso dall'area esterna di pertinenza sul fronte principale del fabbricato attraverso una saracinesca metallica zincata con serranda a griglia ed è posto ad una quota inferiore rispetto alla strada (- 1,15 mt). Per raggiungere la quota sottostante è necessario l'ausilio di una scaletta. Lo spazio interno planimetricamente è di forma rettangolare in cui è stato ricavato un bagno. Il locale è illuminato da tre finestre sul lato ovest e una finestra (a bocca di lupo) sul lato sud.

Lo spazio interno non è ben rifinito, la pavimentazione interna è in battuto di cemento e le pareti sono grezze, appare solo lo strato di rinzafo sui blocchi di laterizio forato. E' presente un impianto elettrico.

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*
- di calcolo: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
Cantina	56,70	x	100 %	=	56,70
Totale:	56,70				56,70

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Osservazioni del mercato immobiliare:



tipo fonte	fonte	consistenza	cons. accessori	valore complessivo	valore unitario	sconto trattativa	valore unitario scontato
osservatorio immobiliare	dati immobiliari calcolati in base alle statistiche elaborate sulla scorta delle contrattazioni delle agenzie immobiliari	100	0	20.000,00	200,00	%	200,00

Interviste agli operatori immobiliari:

- operatore esperto del settore immobiliare (06/05/2015)
 - tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi - 1 anno
 - valore minimo: 200,00
 - valore massimo: 240,00

Sviluppo valutazione:

La stima del presente immobile ha origine dallo studio e l'analisi del segmento di mercato immobiliare a cui appartiene il bene oggetto di stima. Il criterio di stima consiste nel determinare il più attendibile valore unitario a mq di superficie commerciale/lorda mediamente espresso a data attuale dal mercato delle contrattazioni immobiliari della zona, per locali di deposito aventi caratteristiche tipologico-ubicazionali, epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di rifinitura del tutto analoghi a quelli dell'immobile oggetto di stima.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: $56,70 \times 230,00 = 13.041,00$

Decurtazioni ed adeguamenti del valore:

descrizione	importo
spese per lavori di completamento finiture	-2000

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): €. **11.041,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **11.041,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Individuate le principali connotazioni morfologiche e tipologico ubicazionali, nonché lo stato di consistenza dell'unità immobiliare oggetto di stima, si è proceduto all'accertamento del più probabile valore venale, alla medesima attualmente attribuibile mediante la contemporanea applicazione e successiva intermediazione dei sottoriportati criteri estimativi:

- **Procedimento sintetico comparativo**, basato sul parametro al mq di superficie commerciale. Consiste in un metodo pratico-estimativo, che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale, attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona, per rilevare prezzi storici certi, recenti e in numero sufficientemente elevato da costituire una scala di valori noti che permetta di inserire per comparazione, nel giusto gradino di merito l'unità abitativa da valutare. Nel caso specifico, in particolare, detto gradino di merito risulta, parametricamente, rappresentato dal più attendibile valore unitario a mq di superficie commerciale/lorda, mediamente espresso (a data attuale) dal mercato delle contrattazioni



immobiliari della zona, per unità abitative aventi caratteristiche tipologico-ubicazionali, epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di rifinitura del tutto analoghi a quelli dell'immobile oggetto di stima.

- **Procedimento sintetico a vista dell'intero corpo**, si tratta di un giudizio dato sulla scorta di un attento esame dell'immobile, le conoscenze sulla tecnica e la scienza delle costruzioni, nonché la conoscenza del mercato immobiliare attuale della zona mediato anche con informazioni raccolte durante il corso delle indagini.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Acquedolci, agenzie: Sant'Agata di Militello (ME), Torrenova (ME), Patti (ME)

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	134,49	0,00	112.763,13	112.763,13
B	cantina	56,70	0,00	11.041,00	11.041,00

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è comodamente divisibile. La sua divisione comporterebbe il generarsi di due locali troppo piccoli con costi elevati a causa della realizzazione di accessi e servizi separati.

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 7.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 116.804,13

Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):

-Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00
-Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00
-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00
-**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 116.804,13



PROCEDURA N. R.G.E. 97/2013 Patti
LOTTO 4
BENI IN ACQUEDOLCI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Acquedolci C.da Barranca 3:

A. Nuda proprietà per la quota di 1/2 [REDACTED] a favore dell'usufruttuario [REDACTED], nuda proprietà per la quota di 1/2 ([REDACTED]) a favore dell'usufruttuario [REDACTED], usufrutto per la quota di 1/1 ([REDACTED]) a favore dell'usufruttuario di **appartamento**, della superficie commerciale di **134,49** Mq.

Appartamento suddiviso in due livelli, piano secondo più attico. L'accesso avviene dal vano scala al piano secondo senza ascensore (il vano scala è dotato di predisposizione vano ascensore), si accede in un ambiente soggiorno-pranzo su cui prospettano il wc e la cucina. Una scala d'acciaio nel soggiorno garantisce l'accesso al piano superiore che ospita la zona notte, con un corridoio sono disimpegnate le due camere e il bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1819 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, piano: 2-3, intestato a [REDACTED], derivante da variazione del 29/05/2013 n. 23688.1/2013 in atti dal 29/05/2013 (protocollo n. ME0123306) verifica stato attuale U.I.

B. Nuda proprietà per la quota di 1/2 ([REDACTED]) a favore dell'usufruttuario [REDACTED], nuda proprietà per la quota di 1/2 ([REDACTED]) a favore dell'usufruttuario [REDACTED], usufrutto per la quota di 1/1 [REDACTED] a favore dell'usufruttuario [REDACTED] **cantina**, della superficie commerciale di **56,70** Mq.

Locale destinato a deposito con accesso dal lato nord attraverso un serramento a saracinesca, l'illuminazione naturale avviene attraverso dei serramenti posti sul lato sud.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1819 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: Ponte Furiano, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da variazione del 29/05/2013 n. 23687.1/2013 in atti dal 29/05/2013 (protocollo n. ME0123302) verifica stato attuale U.I.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 191,19
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 110.804,13
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 110.804,13
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€. 117.804,13
- Data della valutazione:	16/09/2015



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- 4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*
- 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:
 - pignoramento, stipulata il 20/01/2015 a firma di Ufficiale Giudiziario di Patti ai nn. 39/2015 di repertorio, trascritta il 20/02/2015 ai nn. 3873/2849, a favore di Intesa Sampaolo s.p.a., contro [REDACTED] derivante da pignoramento n.97/2013 del 21/08/2013
- 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*
- 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuale proprietario:

- [REDACTED] per la quota di 1/1 usufruttuaria, in forza di Accessione per costruzione su terreno acquistato con atto di compravendita, con atto stipulato il 13/10/1990 ai nn. 11353 di repertorio, trascritto il 05/11/1990 ai nn. 30316/25451, in forza di Accessione per costruzione su terreno acquistato con atto di compravendita
- [REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di accessione per costruzione su terreno acquistato con atto di compravendita, con atto stipulato il 13/10/1990 ai nn. 11353 di repertorio, trascritto il 05/11/1990 ai nn. 30316/25451, in forza di accessione per costruzione su terreno acquistato con atto di compravendita
- [REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di accessione per costruzione su terreno acquistato con atto di compravendita, con atto stipulato il 13/10/1990 ai nn. 11353 di repertorio, trascritto il 05/11/1990 ai nn. 30316/25451, in forza di accessione per costruzione su terreno acquistato con atto di compravendita

6.2. Precedenti proprietari: *Nessuno*

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia N. 42/92, intestata a [REDACTED] per lavori di Edificazione di un nuovo fabbricato, presentata il 18/07/1991 con il n. 10 di protocollo, rilasciata il 30/06/1992 con il n. 42/92 di



protocollo _____

7.2. Situazione urbanistica:

- PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Decreto 15 maggio 2008 dell'assessorato regionale del territorio e dell'ambiente, pubblicato nella G.U.R.S. n. 28 del 20 giugno 2008, l'immobile ricade in zona B1 - centro urbano. Norme tecniche di attuazione ed indici: Edificazione ex novo dei lotti liberi, sopraelevazione, restauro demolizione e ricostruzione. Numero massimo dei Piani Fuori Terra: parametro non vincolante, altezza Massima: H=m. 11,00

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. Conformità edilizia:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: sono presenti delle difformità planimetriche in riferimento alla concessione edilizia rilasciata, nel magazzino è presente inoltre una finestra non prevista dal progetto. Non è stata ancora rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione istanza ex art. 13 legge 47/85. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- istanza ex art.13 legge 47/85 (comprensivo di spese tecniche): 7.000,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6-12 mesi

Criticità: **media**

8.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità.*

8.3. Conformità urbanistica: *Nessuna difformità.*

8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: *Nessuna difformità*

BENI IN ACQUEDOLCI C.DA BARRANCA 3 APPARTAMENTO di cui al punto A

Nuda proprietà per la quota di 1/2 ([REDACTED]) a favore dell'usufruttuario [REDACTED], nuda proprietà per la quota di 1/2 ([REDACTED]) a favore dell'usufruttuario [REDACTED], usufrutto per la quota di 1/1 ([REDACTED]) a favore dell'usufruttuario di **appartamento**, della superficie commerciale di **134,49** Mq.

Appartamento suddiviso in due livelli, piano secondo più attico. L'accesso avviene dal vano scala al piano secondo senza ascensore (il vano scala è dotato di predisposizione vano ascensore), si accede in un ambiente soggiorno-pranzo su cui prospettano il wc e la cucina. Una scala d'acciaio nel soggiorno garantisce l'accesso al piano superiore che ospita la zona notte, con un corridoio sono disimpegnate le due camere e il bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1819 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, piano: 2-3, intestato a [REDACTED], derivante da variazione del 29/05/2013 n. 23688.1/2013 in atti dal 29/05/2013 (protocollo n. ME0123306) verifica stato attuale U.I.

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione



primaria e secondaria.....

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
- esposizione:	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
- luminosità:	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
- panoramicità:	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
- stato di manutenzione generale:	mediocre	★★★★★☆☆☆☆☆

Descrizione dettagliata:.....

Il vano scala di accesso del fabbricato si presenta allo stato rustico, è privo di finiture e rivestimenti, è assente l'ascensore ma è presente la predisposizione. L'appartamento, con ingresso dal secondo piano ad una quota di mt + 6,20 dal piano di accesso è suddiviso in due piani, il piano secondo e l'attico sotto copertura. Il piano secondo di superficie totale mq. 56,00 è caratterizzato da un ambiente destinato a soggiorno-pranzo di mq 38,00 da cui è possibile accedere al bagno, alla cucina e al balcone che circonda il fabbricato sui lati nord, ovest e sud. Il bagno di mq. 5,25 è suddiviso in due ambienti, antibagno e bagno con finestra prospiciente il lato sud. La cucina di mq 10,50 ha accesso diretto sul balcone. L'accesso al piano di sopra avviene attraverso una scala di forma semicircolare in acciaio posta nella zona soggiorno pranzo. Il piano superiore è adibito a zona notte e si trova a quota + 8,50 dal piano di accesso. Dal corridoio si accede al bagno di mq 4,50, la camera da letto singola di mq 7,85 e la camera matrimoniale di mq 18,25. Sia il corridoio che la camera singola hanno una porta finestra per l'accesso terrazzino sul lato nord, la camera da letto ha accesso sul balcone collegato con il terrazzino.

I locali si presentano in condizioni di abbandono. Sono presenti la pavimentazione, i rivestimenti e la predisposizione degli impianti idrici ed elettrici sottotraccia, mancano gli infissi e alcune finiture. La scala d'acciaio per il collegamento tra i due livelli dell'appartamento è dotata solamente del telaio, manca il piano di finitura dei gradini, mancano anche le porte interne.

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*
- di calcolo: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
Piano secondo	65,60	x	100 %	=	65,60
Piano terzo	47,35	x	100 %	=	47,35
Balconi piano secondo	52,40	x	25 %	=	13,10
Terrazzo e balcone	33,75	x	25 %	=	8,44
Totale:	199,10				134,49

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Osservazioni del mercato immobiliare:



tipo fonte	fonte	consistenza	cons. accessori	valore complessivo	valore unitario	sconto trattativa	valore unitario scontato
agenzia territorio	delOMI Agenzia del territorio	1	0	950,00	950,00	%	950,00
osservatorio immobiliare	Borsino immobiliare network	1	0	593,00	593,00	%	593,00

Interviste agli operatori immobiliari:

- operatorio del mercato immobiliare locale
 - valore minimo: 800,00
 - valore massimo: 1.300,00

Sviluppo valutazione:

La stima del presente immobile prende le mosse dallo studio e l'analisi del segmento di mercato immobiliare a cui appartiene il bene oggetto di stima. Il criterio di stima consiste nel determinare il più attendibile valore unitario a mq di superficie commerciale/lorda mediamente espresso a data attuale dal mercato delle contrattazioni immobiliari della zona, per unità abitative aventi caratteristiche tipologico-ubicazionali, epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di rifinitura del tutto analoghi a quelli dell'immobile oggetto di stima.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: $134,49 \times 950,00 = 127.763,13$

Deurtazioni ed adeguamenti del valore:

descrizione	importo
Realizzazione e fornitura di infissi esterni, completamento delle finiture interne, impianti e arredi fissi	-20000

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): €. **107.763,13**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **107.763,13**

**BENI IN ACQUEDOLCI C.DA BARRANCA 3
CANTINA
di cui al punto B**

Nuda proprietà per la quota di 1/2 () a favore dell'usufruttuario ()
() nuda proprietà per la quota di 1/2 () a favore dell'usufruttuario ()
() usufrutto per la quota di 1/1 () favore dell'usufruttuario ()
() di cantina, della superficie commerciale di 56,70 Mq.

Locale destinato a deposito con accesso dal lato nord attraverso un serramento a saracinesca, l'illuminazione naturale avviene attraverso dei serramenti posti sul lato sud.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1819 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: Ponte Furiano, piano: T, intestato a ()



██████████ derivante da variazione del 29/05/2013 n. 23687.1/2013 in atti dal 29/05/2013 (protocollo n. ME0123302) verifica stato attuale U.I.

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Qualità e rating interno immobile:

- luminosità: nella media ★★★★★★
- stato di manutenzione generale: mediocre ★★★★★★

Descrizione dettagliata:

Il locale ha accesso dall'area esterna di pertinenza sul fronte principale del fabbricato attraverso una saracinesca metallica zincata con serranda a griglia ed è posto ad una quota inferiore rispetto alla strada (-1,15 mt). Per raggiungere la quota sottostante è necessario l'ausilio di una scaletta. Lo spazio interno ha una forma planimetrica rettangolare. Il locale è illuminato da una grande finestra a sud.

Lo spazio interno è privo di finiture, la pavimentazione interna è in battuto di cemento e le pareti in blocchi di laterizio forato sono prive di qualsiasi tipo di finitura. E' assente anche l'impianto elettrico.

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*
- di calcolo: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
locale cantina	56,70	x 100 %	= 56,70
Totale:	56,70		56,70

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Osservazioni del mercato immobiliare:

tipo fonte	fonte	consistenza	cons. accessori	valore complessivo	valore unitario	sconto trattativa	valore unitario scontato
osservatorio immobiliare	dati immobiliari calcolati in base alle statistiche elaborate sulla scorta delle contrattazioni delle agenzie immobiliari	100	0	20.000,00	200,00	%	200,00

Interviste agli operatori immobiliari:

- operatore esperto del settore immobiliare (06/05/2015)
 - tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi - 1 anno
 - valore minimo: 200,00
 - valore massimo: 240,00



Sviluppo valutazione:

La stima del presente immobile scaturisce dallo studio e l'analisi del segmento di mercato immobiliare a cui appartiene il bene oggetto di stima. Il criterio di stima consiste nel determinare il più attendibile valore unitario a mq di superficie commerciale/lorda mediamente espresso a data attuale dal mercato delle contrattazioni immobiliari della zona, per locali di deposito aventi caratteristiche tipologico-ubicazionali, epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di rifinitura del tutto analoghi a quelli dell'immobile oggetto di stima

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: 56,70 x 230,00 = 13.041,00

Decurtazioni ed adeguamenti del valore:

descrizione	importo
spese per il completamento dei locali (finiture e impianti)	-3000

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): €. 10.041,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 10.041,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Individuate le principali connotazioni morfologiche e tipologico ubicazionali, nonché lo stato di consistenza dell'unità immobiliare oggetto di stima, si è proceduto all'accertamento del più probabile valore venale, alla medesima attualmente attribuibile mediante la contemporanea applicazione e successiva intermediazione dei sottoriportati criteri estimativi:

- **Procedimento sintetico comparativo**, basato sul parametro al mq di superficie commerciale. Consiste in un metodo pratico-estimativo, che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale, attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona, per rilevare prezzi storici certi, recenti e in numero sufficientemente elevato da costituire una scala di valori noti che permetta di inserire per comparazione, nel giusto gradino di merito l'unità abitativa da valutare. Nel caso specifico, in particolare, detto gradino di merito risulta, parametricamente, rappresentato dal più attendibile valore unitario a mq di superficie commerciale/lorda, mediamente espresso (a data attuale) dal mercato delle contrattazioni immobiliari della zona, per unità abitative aventi caratteristiche tipologico-ubicazionali, epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di rifinitura del tutto analoghi a quelli dell'immobile oggetto di stima.
- **Procedimento sintetico a vista dell'intero corpo**, si tratta di un giudizio dato sulla scorta di un attento esame dell'immobile, le conoscenze sulla tecnica e la scienza delle costruzioni, nonché la conoscenza del mercato immobiliare attuale della zona mediato anche con informazioni raccolte durante il corso delle indagini.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Acquadolci, agenzie: Sant'Agata di Militello (ME), Torrenova (ME), Patti (ME), osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------



A appartamento	134,49	0,00	107.763,13	107.763,13
B cantina	56,70	0,00	10.041,00	10.041,00

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è comodamente divisibile. La sua divisione comporterebbe il generarsi di due locali troppo piccoli con costi elevati a causa della realizzazione di accessi e servizi separati.

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€.	7.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.	110.804,13

Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):

-Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€.	0,00
-Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€.	0,00
-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€.	0,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.	110.804,13

data 16/09/2015

il tecnico incaricato
Gabriele Rosario Caroniti

