

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 12/06/2014

*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 1

BENI IN ACQUEDOLCI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Acquedolci c.da Barranca 3:

1. 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] di **appartamento**, della superficie commerciale di **152,47 Mq.**

Appartamento per civile abitazione, posto al piano primo (seconda elevazione f.t.), con esposizione su tre lati. L'accesso è garantito da un vano scala comune non rifinito con predisposizione per l'installazione di un ascensore idraulico. L'appartamento è composto da corridoio di ingresso, quattro vani, cucina, due bagni. L'immobile è dotato di due balconi, uno con accesso dalla camera da letto, l'altro con accesso dal soggiorno e dalle camere che circonda l'immobile affacciando su tre lati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno unico, scala unica, ha un'altezza interna di 2,80.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1819 sub. 5 (catasto), partita 1001664, indirizzo catastale: Ponte Furiano , piano: 1, intestato a [REDACTED] derivante da Visura del 19/04/2014

Coerenze: confinante a nord con la strada comunale c.da Barranca (già via Ponte Furiano), ad ovest con stradella di lottizzazione, a sud ed a est con area sovrastante terreno privato

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 152,47
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 124.627,35
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 124.627,35
- 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:	€. 131.627,35
- Data della valutazione:	12/06/2014

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta occupato dalla Sig.ra [REDACTED] in qualità di usufruttuaria e dal Sig. [REDACTED], proprietario per la quota di 1/2.

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:**

- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/06/2007 a firma di Notaio Dott. Bernardo Maiorana ai nn. 4885, 2552 di repertorio, registrata il 12/06/2007 a Milazzo ai nn. 1422 serie 1T, iscritta il 13/06/2007 a Messina ai nn. 24977/734-5, a favore di Intesa Sanpaolo s.p.a., contro [REDACTED] derivante da mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 170000,00.
Importo capitale: 85000,00

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

- pignoramento, stipulata il 26/07/2013 a firma di Avv. Daniela Agnello , registrata il 22/08/2013 a Patti , trascritta il 17/10/2013 ai nn. 26536/21033, a favore di Italfondario s.p.a., contro [REDACTED], derivante da atto di precetto su mutuo fondiario

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:

[REDACTED] usufruttuaria per l'intero, giusto contratto del 13/10/1990, trascritto il 05/11/1990 ai nn 30316/25451

6.1. Attuale proprietario:

- [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 a firma di Vieni Filadelfio 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
- [REDACTED] per la quota di 1/2, con atto stipulato il 13/10/1990 a firma di Vieni Filadelfio, trascritto il 05/11/1990 a Messina ai nn. 30316/25451

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 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 BI - 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 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: Assenza di certificato di abitabilità; L'immobile presenta delle difformità rispetto alla concessione edilizia n.42/92 rilasciata dal Comune di Acquadolci il 30/06/1992: - Assenza di due finestre previste nel progetto originario e mai realizzate e differenza di dimensione di alcune finestre sul prospetto esterno; - Diversa distribuzione interna dei bagni; - Aumento delle dimensioni del balcone che circonda l'immobile su tre lati.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - Presentazione di istanza ai sensi del ex art.13 legge 47/85 per regolarizzare le difformità sui prospetti e le differenze di distribuzione interne; - Richiesta certificato di abitabilità (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 di spese tecniche): 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:

- L'immobile risulta **conforme**.

Criticità: **nessuna**

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 1

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 [REDACTED]
[REDACTED] di appartamento, della superficie commerciale di **152,47** Mq.

Appartamento per civile abitazione, posto al piano primo (seconda elevazione f.t.), con esposizione su tre lati. L'accesso è garantito da un vano scala comune non rifinito con predisposizione per l'installazione di un ascensore idraulico. L'appartamento è composto da corridoio di ingresso, quattro vani, cucina, due bagni. L'immobile è dotato di due balconi, uno con accesso dalla camera da letto, l'altro con accesso dal soggiorno e dalle camere che circonda l'immobile affacciando su tre lati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno unico, scala unica, ha un'altezza interna di 2,80.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1819 sub. 5 (catasto), partita 1001664, indirizzo catastale: Ponte Furiano , piano: 1, intestato a [REDACTED], [REDACTED], derivante da Visura del 19/04/2014

Coerenze: confinante a nord con la strada comunale c.da Barranca (già via Ponte Furiano), ad ovest con stradella di lottizzazione, a sud ed a est con area sovrastante terreno privato

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Sant'Agata di Militello, Capo d'Orlando). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Grotta di San Teodoro.

Servizi	- campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Collegamenti	- ferrovia distante 1,3 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- autostrada distante 6,3 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- autobus distante 1,00 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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:

L'appartamento è ubicato al piano primo di un edificio per civile abitazione del tipo plurifamiliare in linea, caratterizzato da tre elevazioni fuori terra e un piano interrato destinato a garage. Il fabbricato prospetta a nord sulla strada denominata c.da Barranca al numero 3, precedentemente denominata via Ponte Furiano. Gli altri lati prospettano su terreni attualmente liberi. Il fabbricato è realizzato in c.a. con strutture intelaiate a maglie chiuse di pilastri e travi e murature di tamponamento in laterizio. La copertura è del tipo a falde. Il fabbricato si presenta incompleto in quanto non è stato mai ultimato lo strato di finitura dei prospetti. Si accede ai locali (oggetto di stima) da un atrio di ingresso comune in cui è presente un unico vano scala coperto che conduce ai piani superiori. Tutti gli interpiani a sud della scala sono aperti e affacciano sul terreno prospiciente. Tutti i locali comuni si presentano allo stato rustico, privi di pavimentazione, intonaco civile di finitura e tinteggiatura.

L'appartamento è così distribuito: un ambiente di ingresso di mq 12,70 (sup. netta) che disimpegna tutti i locali interni. Il soggiorno di mq 28,00 (sup. netta) dotato di camino a legna che costituisce unico ambiente con la cucina abitabile di mq 11,10 (sup. netta) e con accesso diretto al grande balcone di mq 54,50 (sup. netta) che circonda l'immobile su tre lati, (nord, ovest e sud); un piccolo bagno di servizio di mq 3,10 utilizzabile anche come lavanderia, areato con finestra; una camera da letto di mq 15,00 (sup. netta) con porta finestra di accesso al balcone, dotata di camino a legna; una camera da letto di mq 15,30 (sup. netta) con portafinestra di accesso ad un balcone di mq 6,50 (sup. netta) con affaccio a sud; una camera da

letto matrimoniale di mq 20, 65 (sup. netta) con portafinestra di accesso a nord al grande balcone; un bagno di mq 6,21 a servizio delle camere da letto, aerato e illuminato con finestra, dotato di box doccia e vasca da bagno.

Le pavimentazioni sono realizzate in piastrelle e battiscopa di gres porcellanato di buona qualità di color cotto con inserti di piastrelle decorative negli ambienti principali eccetto i bagni, le cui pavimentazioni sono realizzate in piastrelle di ceramica smaltate. Le pareti sono rifinite con intonaco di tipo civile e tinteggiate con idropittura lavabile. Le pareti della cucina sono rivestite su due lati con piastrelle di ceramica smaltata di colore bianco. Le pareti dei bagni sono anch'esse rivestite con piastrelle di ceramica smaltata, di colore rosa con piastrelle decorative per il bagno della zona notte e di colore bianco per il bagno di servizio/lavanderia. Il portoncino di ingresso è in legno verniciato e vetro, le porte interne sono con apertura a battente in legno tamburato verniciato e vetro, gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera e persiane esterne.

Gli impianti elettrico, telefonico, tv, idrico, antintrusione e riscaldamento sono realizzati con tubature sottotraccia. E' presente anche una plafoniera di emergenza nel corridoio vicino l'uscita. E' presente l'impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio con funzionamento alimentato da caldaia autonoma. Si riscontra la predisposizione all'impianto di anti intrusione.

Alla data del sopralluogo lo stato dell'appartamento si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed è attualmente arredato e abitato.

- delle componenti edilizie:

infissi esterni: Ante a battente in legno e vetro-camera e Persiane esterne realizzati in legno. nella media * * * * *

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato smaltato e vetro. al di sopra della media * * * * *

pareti esterne: costruite in laterizio e intonaco per esterni, assente lo strato di finitura. al di sotto della media * * * * *

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle di gres (balconi) al di sotto della media * * * * *

pavimentazione interna: realizzata in gres porcellanato color cotto con inserti di piastrelle decorative. buono * * * * *

portone di ingresso: a battente realizzato in legno e vetro. nella media * * * * *

- degli impianti:

elettrico: sottotraccia, conformità: non rilevabile. al di sotto della media * * * * *

fognatura: con recapito in rete comunale. nella media * * * * *

idrico: , la rete di distribuzione è realizzata in tubatura sottotraccia conformità: non rilevabile. nella media * * * * *

telefonico: sottotraccia. nella media * * * * *

- delle strutture:

balconi: costruiti in solaio in c.a. con ringhiere in ferro verniciate. al di sotto della media * * * * *

solai: mista, latero-cemento. nella media * * * * *

strutture verticali: costruite in calcestruzzo armato. nella media * * * * *

travi: costruite in calcestruzzo armato. nella media * * * * *

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
Ingresso/disimpegno	14,98 x	100 %	= 14,98
balconi	61,00 x	25 %	= 15,25
camera	18,97 x	100 %	= 18,97
camera 2	24,79 x	100 %	= 24,79
camera 3	17,52 x	100 %	= 17,52
soggiorno	33,47 x	100 %	= 33,47
cucina	13,88 x	100 %	= 13,88
wc 1	8,81 x	100 %	= 8,81
wc 2	4,80 x	100 %	= 4,80
Totale:	198,22		152,47

Valore di mercato:

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

Interviste agli operatori immobiliari:

- agenzie immobiliari di Sant'Agata di M. Ilo (ME), Torrenova (ME) (15/05/2014)
 - tempo di rivendita o di assorbimento: 10 - 20 mesi
 - valore minimo: 780,00
 - valore massimo: 1.000,00

Sviluppo valutazione:

La stima del presente immobile prende le mosse dallo studio e l'analisi del segmento del 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: $152,47 \times 890,00 = 135.698,30$

Decurtazioni ed adeguamenti del valore:

descrizione	importo
carenze finiture esterne, androne e vano scala incompleti	-4070,949

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € 131.627,35

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 131.627,35

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, ufficio tecnico di Acquedolci, agenzie: Sant'Agata di Militello (ME), Torrenova (ME), Patti (ME), osservatori del mercato immobiliare Quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
1	appartamento	152,47	0,00	131.627,35	131.627,35

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è comodamente divisibile, sarebbero necessarie opere di trasformazione interna, divisione degli ambienti e modifiche agli impianti.

-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: €. 124.627,35

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: €. 124.627,35

data 12/06/2014

il tecnico incaricato
Gabriele Rosario Caroniti