



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

21/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CRIAS

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

D.SSA MICHELA AGATA LA PORTA

CUSTODE:

Avv. Alberto Calzavara

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/11/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. Ivan Joseph Duca Ph.D.

CF:DCUVJS74C09F158F

con studio in CAPO D'ORLANDO (ME) via messina, 31

telefono: 0941902828

email: ivanjoseph.duca@gmail.com

PEC: ivanjoseph.duca@pcc.it



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 21/2022

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

A magazzino- ex stalla - allo stato collabente a RACCUJA Via Fontanella 37, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **25,20** mq per la quota di:

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

Fabbricato ai fini IVA, di cui all'art. 10 del DPR 633/1972, non strumentale ad attività d'impresa ultimato da oltre cinque anni e non destinato ad alloggio sociale. Adibito a magazzino, utilizzato in origine quale stalla.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra- seminterrato, ha un'altezza interna di 2,67. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 887 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 25 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: VIA FONTANELLA n. 37 Piano T, piano: piano terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord-est con fabbricato (particella 235) in ditta Lupica Coniglio Salvatore e Torrisi Piera; a sud-est con area urbana alla part. 236 stessa ditta ; nord ovest con strada Comunale e con scala di accesso ad immobile collassato prima insistente sulla part. 236; superiormente con unità immobiliare stessa ditta part. 887 sub 2
facente parte di immobile da dichiarare inagibile e da classificare quale collabente "F2"

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

B Abitazione rurale- allo stato collabente a RACCUJA Via Fontanella 37, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **67,86** mq per la quota di:

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

Fabbricato ai fini IVA, di cui all'art. 10 del DPR 633/1972, non strumentale ad attività d'impresa ultimato da oltre cinque anni e non destinato ad alloggio sociale. Unità immobiliare destinata a residenziale sviluppata su due livelli di cui il secondo con tetto a falde. L'unità è da dichiarare inagibile (collabente).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e secondo, ha un'altezza interna di 2,88. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 887 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A 4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 227,24 Euro, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord-est con fabbricato (particella 235) in ditta Lupica Coniglio Salvatore e Torrisi Piera; a sud-est con area urbana alla part. 236 stessa ditta ; nord ovest con strada Comunale e con scala di accesso ad immobile collassato prima insistente sulla part. 236; superiormente con unità immobiliare stessa ditta part. 887 sub 1
Da classificare quale inagibile facente parte di un immobile collabente da classificare "F2"

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

C terreno residenziale a RACCUJA Via Fontanella 37, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **58,00** mq per la quota di:

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



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

area urbana fabbricabile in zona A;

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 236 (catasto terreni), intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord est con fabbricato di cui alla part. 887 medesima ditta; a sud ovest con fabbricato part. 237 in ditta Pagana Franca e Maria Assunta; a nord est ed a nord ovest con strade pubbliche

Presenta una forma quadrangolare-regolareIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	151,06 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.970,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.620,00
Data della valutazione:	04/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 22/03/2022 a Patti ai nn. 233, trascritta il 20/04/2022 a Messina ai nn. 8341-10378, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da debito

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*



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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 05/02/2010), con atto stipulato il 05/02/2010 a firma di DELLA CAVA ROCCO, registrato il 05/02/2010 a Messina ai nn. 28737/11273, trascritto il 11/02/2010 a Messina ai nn. 4405-3175.

Acquisto di consistenze immobiliari site nel comune di Raccuja (Me), via fontanella, e precisamente: a) fabbricato di vecchissima costruzione, allo stato inagibile ed inabitabile, con la copertura ed i solai avvallati, gli intonaci cadenti e la parete perimetrale lato rudere di cui appresso in parte crollata e la restante prossima al crollo. detto fabbricato e' costituito da un vano magazzino al piano terra rispetto alla via fontanella, da due vani al piano terra rispetto al vico fossato, da tre vani oltre il servizio al primo piano rispetto al vico fossato; b) rudere di fabbricato, adiacente all'immobile sopra descritto. Acquistato in regime di separazione dei beni con il coniuge.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 05/02/2010), con atto stipulato il 05/02/2010 a firma di DELLA CAVA ROCCO, registrato il 05/02/2010 a Messina ai nn. 28737/11273, trascritto il 11/02/2010 a Messina ai nn. 4405-3175.

Acquisto di consistenze immobiliari site nel comune di Raccuja (Me), via fontanella, e precisamente: a) fabbricato di vecchissima costruzione, allo stato inagibile ed inabitabile, con la copertura ed i solai avvallati, gli intonaci cadenti e la parete perimetrale lato rudere di cui appresso in parte crollata e la restante prossima al crollo. detto fabbricato e' costituito da un vano magazzino al piano terra rispetto alla via fontanella, da due vani al piano terra rispetto al vico fossato, da tre vani oltre il servizio al primo piano rispetto al vico fossato; b) rudere di fabbricato, adiacente all'immobile sopra descritto. Acquistato in regime di separazione dei beni con il coniuge.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 05/03/1980 fino al 05/02/2010), trascritto il 11/03/1989 a Messina ai nn. 6720-5620.

Successione di legge (Quota indivisa alle figlie del defunto Padre Mastrantonio Giovanni)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Immobile realizzato presumibilmente ad inizio secolo scorso.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Adottato con Delibera di C.C. n. 231 del 13/04/2002 e riadottato con Delibera del Commissario Straordinario n. 48/C del 31/03/2005. Approvato



dall'ARTA con DDG del 24/12/2010 (Pubblicato su GURS n. 5 del 28/01/2011)-, l'immobile ricade in zona A2 - Centro Storico - nucleo principale così come perimetrato da PRG, comprendente tipologie edilizie originarie in condizioni di forte degrado o con caratteri di qualità nonché edilizia di sostituzione, nel rispetto dell'originario tessuto urb. Norme tecniche di attuazione ed indici: destinazione Residenziale ai sensi dell'art. 26 delle NTA, e comunque, compatibile con la funzione residenziale; attività edilizia consentita: Piano Particolareggiato di iniziativa comunale. Nelle more di formazione e adozione del piano particolareggiato sono consentiti: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro conservativo; ristrutturazione edilizia nel rispetto di tutti i caratteri architettonici, tipologici ed ambientali originari e della volumetria esistente.. Prescrizioni di zona particolari: nelle more di formazione e adozione del piano particolareggiato ogni attività comportante richiesta di autorizzazione o Concessione Edilizia (oggi Permesso di Costruire) dovrà essere munita del Nulla Osta della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali della provincia di Messina.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di variazione al catasto

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri relativi a variazione catastale: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni.

Immobile collabente (va allineato il tutto in catasto)





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN RACCUJA VIA FONTANELLA 37, QUARTIERE CENTRO STORICO

MAGAZZINO- EX STALLA - ALLO STATO COLLABENTE

DI CUI AL PUNTO A

magazzino- ex stalla - allo stato collabente a RACCUJA Via Fontanella 37, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **25,20** mq per la quota di:

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

Fabbricato ai fini IVA, di cui all'art. 10 del DPR 633/1972, non strumentale ad attività d'impresa ultimato da oltre cinque anni e non destinato ad alloggio sociale. Adibito a magazzino, utilizzato in origine quale stalla.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra- seminterrato, ha un'altezza interna di 2,67. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 887 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 25 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: VIA FONTANELLA n. 37 Piano T, piano: piano terra,



intestato a *** DATO OSCURATO ***

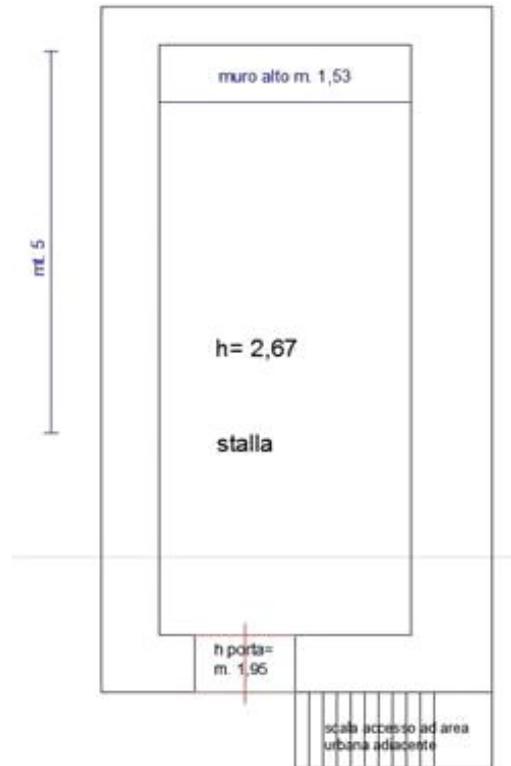
Coerenze: nord-est con fabbricato (particella 235) in ditta Lupica Coniglio Salvatore e Torrisi Piera; a sud-est con area urbana alla part. 236 stessa ditta ; nord ovest con strada Comunale e con scala di accesso ad immobile collassato prima insistente sulla part. 236; superiormente con unità immobiliare stessa ditta part. 887 sub 2

facente parte di immobile da dichiarare inagibile e da classificare quale collabente "F2"

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.



f. 6 part. 887 sub 1
via Fontanella al n. civico 37



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo delle superfici commerciali non si è ricompreso lo spessore dei muri esterni a prescindere dalla loro dimensione. Ciò è economicamente giustificato dal fatto che la dimensione utile dei vani è legata alla superficie netta interna e che non si sta valutando il caso di demolizione e ricostruzione dell'immobile (non consentito dal PRG), per il quale, il maggiore spessore dei muri preesistenti consentirebbe la realizzazione di una maggiore superficie utile netta calpestabile dei vani.

Tenendo conto dello stato dell'immobile, collabente nei piani superiori, con la possibilità di un utilizzo del vano fintanto che le infiltrazioni d'acqua e il progredire del collasso dei muri superiori non inficiano la sicurezza, sulla scorta dell'indagine di mercato effettuata, è possibile attribuire un valore di €/mq 100.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 25,20 x 100,00 = **2.520,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 2.520,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 2.520,00

BENI IN RACCUJA VIA FONTANELLA 37, QUARTIERE CENTRO STORICO

ABITAZIONE RURALE- ALLO STATO COLLABENTE

DI CUI AL PUNTO B

Abitazione rurale- allo stato collabente a RACCUJA Via Fontanella 37, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **67,86** mq per la quota di:

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

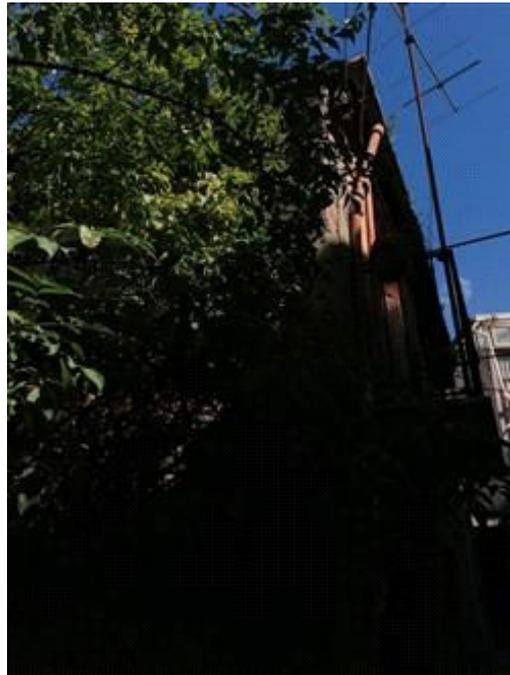
Fabbricato ai fini IVA, di cui all'art. 10 del DPR 633/1972, non strumentale ad attività d'impresa ultimato da oltre cinque anni e non destinato ad alloggio sociale. Unità immobiliare destinata a residenziale sviluppata su due livelli di cui il secondo con tetto a falde. L'unità è da dichiarare inagibile (collabente).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e secondo, ha un'altezza interna di 2,88. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 887 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A 4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 227,24 Euro, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: nord-est con fabbricato (particella 235) in ditta Lupica Coniglio Salvatore e Torrisi Piera; a sud-est con area urbana alla part. 236 stessa ditta; nord ovest con strada Comunale e con scala di accesso ad immobile collassato prima insistente sulla part. 236; superiormente con unità immobiliare stessa ditta part. 887 sub 1
- Da classificare quale inagibile facente parte di un immobile collabente da classificare "F2"

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Sinagra, Ueria). 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: nessuno.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare destinata a residenziale sviluppata su due livelli di cui uno mansardato. L'immobile di cui fa parte si affaccia su due strade a quote diverse per cui il primo piano è in realtà anche livello strada per la strada di monte. Sono presenti due stanze sia al piano sottostante che al piano mansardato. Lo stato manutentivo è pessimo e parte dei muri risultano crollati. L'unità è da dichiarare inagibile (collabente).

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta singola a battente realizzati in legno pessimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

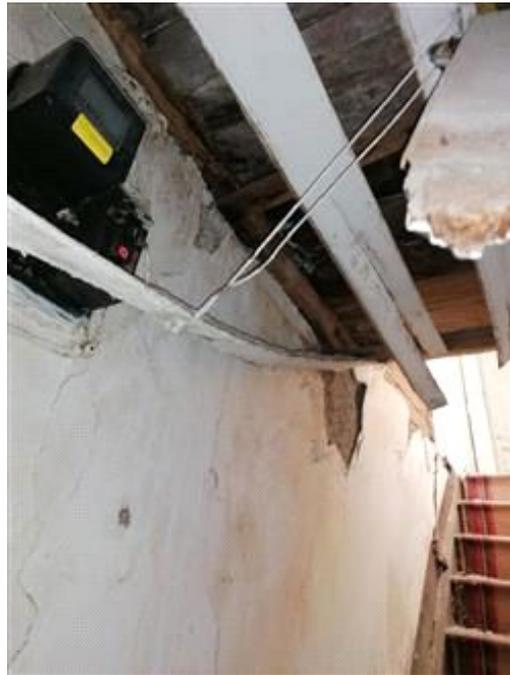
pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pietrame con coibentazione inesistente, in parte collassati pessimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

termico: inesistente ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

elettrico: non conforme al DM 37/08 pessimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★







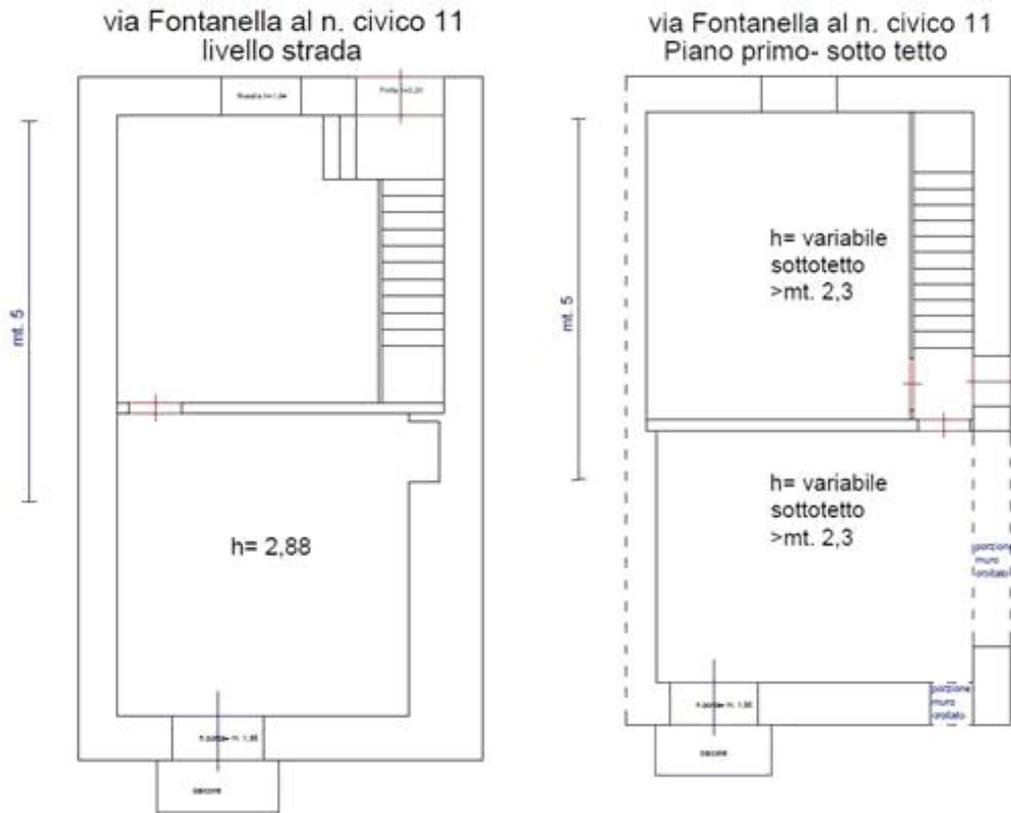
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano 1	32,20	x	100 %	-	32,20
piano mansardato	35,00	x	100 %	-	35,00
balconi	2,20	x	30 %		0,66
Totale:	69,40				67,86



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo delle superfici commerciali non si è ricompreso lo spessore dei muri esterni a prescindere dalla loro dimensione. Ciò è economicamente giustificato dal fatto che la dimensione utile dei vani è legata alla superficie netta interna e che non si sta valutando il caso di demolizione e ricostruzione dell'immobile (non consentito dal PRG), per il quale, il maggiore spessore dei muri preesistenti consentirebbe la realizzazione di una maggiore superficie utile netta calpestabile dei vani.

Tenendo conto dello stato dell'immobile -collabente- sulla scorta dell'indagine di mercato effettuata è possibile attribuire un valore di €/mq 70 (di poco superiore al valore dell'area edificabile).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $67,86 \times 70,00 = 4.750,20$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.750,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.750,20**



BENI IN RACCUJA VIA FONTANELLA 37, QUARTIERE CENTRO STORICO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO C

terreno residenziale a RACCUJA Via Fontanella 37, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **58,00** mq per la quota di:

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

area urbana fabbricabile in zona A;

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 236 (catasto terreni), intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord est con fabbricato di cui alla part. 887 medesima ditta; a sud ovest con fabbricato part. 237 in ditta Pagana Franca e Maria Assunta; a nord est ed a nord ovest con strade pubbliche

Presenta una forma quadrangolare-regolareIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Sinagra, Ucria). 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: nessuno.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

area urbana brabbicabile in zona A su cui un tempo era presente un immobile oramai diruto.





CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
area urbana fabbricabile	58,00	x	100 %	=	58,00



Totale:

58,00

58,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla scorta dell'indagine di mercato effettuata è possibile attribuire un valore di €/mq 50 (quale area edificabile).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 58,00 x 50,00 = **2.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.900,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.900,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima si è deciso di applicare il criterio sintetico-comparativo prendendo a riferimento i prezzi unitari effettivamente praticati sul libero mercato per immobili aventi le stesse caratteristiche estrinseche di quelli in esame (ubicazione, ecc.). Il valore finale unitario indicato, tiene conto del valore medio del mercato immobiliare attuale a Raccuja, per costruzioni nello stato in cui si trovano quelle periziate, (caratteristiche intrinseche - status dell'immobile ; periodo di realizzazione, ecc.) partendo dagli immobili al nuovo o adeguati sia simiscamente che energeticamente così come da analisi sviluppate nel dettaglio. Allo stato si è tenuto conto del valore dei costi dei lavori di ristrutturazione da eseguire sull'unità immobiliare periziata per portarla dallo stato in cui si trova e renderla omogenea ai comparabili presi a riferimento (come detto costruzioni nuove o adeguate sismicamente ed energeticamente) . Ciò è stato fatto dopo aver acquisito informazioni presso agenzie



immobiliari on-line ed osservatori di mercato nonchè grazie alla conoscenza diretta del mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Patti, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Raccuja, agenzie: on-line, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	magazzino- ex stalla - allo stato collabente	25,20	0,00	2.520,00	2.520,00
B	Abitazione rurale- allo stato collabente	67,86	0,00	4.750,20	4.750,20
C	terreno residenziale	58,00	0,00	2.900,00	2.900,00
				10.170,20 €	10.170,20 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Viene messa in vendita la piena proprietà dell'immobile in ragione di 1000/1000.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 8.970,20**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 1.345,53**



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:	€. 4,67
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.620,00



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 21/2022

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **deposito artigianale** a RACCUJA Via Fossato 39, frazione -, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **31,60** mq per la quota di:

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

Fabbricato ai fini IVA, di cui all'art. 10 del DPR 633/1972, non strumentale ad attività d'impresa, ultimato da oltre cinque anni e non destinato ad alloggio sociale. Magazzino a piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,65. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 401 e 402 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via fontanella 37-39, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord con fabbricato in ditta Arrigo Anna; a ovest con strada pubblica; a sud con slargo pubblico; a est con area Urbana privata destinata a parcheggio e giardino sopraelevato in ditta Accordino Antonio, Concetta , Franco e Sebastiano; superiormente da unità immobiliare stessa ditta

L'intero edificio sviluppa due oltre mansarda in corso di costruzione piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 2009.

B **rustico** a RACCUJA Via Fossato 39, frazione -, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **31,87** mq per la quota di:

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

Fabbricato ai fini IVA, di cui all'art. 10 del DPR 633 1972, non strumentale ad attività d'impresa da ultimare e non destinato ad alloggio sociale. In corso di costruzione al piano primo collegata con una mansarda/ sottotetto mediante scala interna, con una mansarda da realizzare ad uso esclusivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 401-402 (catasto fabbricati), classe 3, indirizzo catastale: via fossato 39, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord con fabbricato in ditta Arrigo Anna; a ovest con strada pubblica; a sud con slargo pubblico; a est con area Urbana privata destinata a parcheggio e giardino sopraelevato in ditta Accordino Antonio, Concetta , Franco e Sebastiano; inferiormente da unità immobiliare stessa ditta; superiormente da sottotetto stessa ditta
la particella 401 è catastata quale categoria A/6 classe 3 consistenza 3,5 vani rendita € 61,46;
la particella 402 è catastata quale categoria A/6 classe 5 consistenza 4 vani rendita € 95,03;

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 2009.

B.1 **sottotetto non abitabile**, composto da piano mansardato da realizzare. vedere in specifico nota sulla conformità edilizia.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	63,47 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	9,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.937,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.490,00
Data della valutazione:	04/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'occupazione si limita al magazzino ubicato al piano terra.

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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 22/03/2022 a Patti ai nn. 233, trascritta il 20/04/2022 a Messina ai nn. 8341-10378, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da debito

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
Ulteriori avvertenze:	



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 19/10/2004), con atto stipulato il 19/10/2004 a firma di SPINELLA FELICE ai nn. 62017/14548 di repertorio, trascritto il 29/10/2004 a Barcellona ai nn. 38135-25363.

In regime di separazione di beni con il coniuge

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 19/10/2004), con atto stipulato il 19/10/2004 a firma di SPINELLA FELICE ai nn. 62017/14548 di repertorio, trascritto il 29/10/2004 a Barcellona ai nn. 38135-25363.

In regime di separazione di beni con il coniuge

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 08/01/2004)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1 1, in forza di denuncia di successione (dal 08/01/2004 fino al 19/10/2004), trascritto il 15/10/2004 ai nn. 36462-24218

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Essendo intervenuta l'approvazione del nuovo strumento urbanistico dopo il rilascio delle C.E. 1/2009 (oramai decaduta e che consentiva intervento di sopraelevazione mansardato) i cui lavori non sono stati completati, ed essendo stata trasformata la zona ove ricade il lotto in questione da B0a a zona interna alla zona A (ove vanno mantenute le precedenti altezze con mantenimento di tutti i caratteri architettonici, tipologici ed ambientali originari e della volumetria esistente previa acquisizione del N.O. della competente soprintendenza), al momento, a meno dell'approvazione dello studio di cui alla l.r. 13/2015, non risulta possibile realizzare il piano mansardato così come inizialmente progettato in altezza ed approvato con la predetta C.E. 1 2009.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 1/2019, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Recupero e risanamento conservativo di un fabbricato sito in via Fossato, presentata il 12/05/2007 con il n. 22 (prot. 3597) di protocollo, rilasciata il 18/02/2009 con il n. 1 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Con l'intervento di cui alla C.E. 1/2019 le originarie part. 401 e 402 del f.oglio 6 sono state di fatto fuse. La distribuzione funzionale di tipo orizzontale per piani ha sostituito la distribuzione verticale, prima esistente. A seguito di detta fusione il piano terra è stato destinato a magazzino ed i piani superiori (compreso il piano mansardato) a residenziale. La concessione edilizia risulta decaduta ed i lavori non sono stati completati. Ciò comporta che, in forza dei sopraggiunti strumenti urbanistici, non possibile realizzare il piano mansardato secondo le altezze concesionate, in quanto nel nuovo progetto bisogna tenere conto e mantenere le altezze max del precedente volume di fabbrica.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Adottato con Delibera di C.C. n. 231 del 13/04 2002 e riadottato con Delibera del Commissario Straordinario n. 48/C del 31/03/2005. Approvato dall'ARTA con DDG del 24/12/2010 (Pubblicato su GURS n. 5 del 28/01/2011)-, l'immobile ricade in zona Zona A2 - Centro Storico - nucleo principale così come perimetrato da PRG, comprendente



tipologie edilizie originarie in condizioni di forte degrado o con caratteri di qualità nonché edilizia di sostituzione, nel rispetto dell'originario tessuto urb. Norme tecniche di attuazione ed indici: destinazione Residenziale ai sensi dell'art. 26 delle NTA, e comunque, compatibile con la funzione residenziale; attività edilizia consentita: Piano Particolareggiato di iniziativa comunale. Nelle more di formazione e adozione del piano particolareggiato sono consentiti: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro conservativo; ristrutturazione edilizia nel rispetto di tutti i caratteri architettonici, tipologici ed ambientali originari e della volumetria esistente.. Prescrizioni di zona particolari: nelle more di formazione e adozione del piano particolareggiato ogni attività comportante richiesta di autorizzazione o Concessione Edilizia (oggi Permesso di Costruire) dovrà essere munita del Nulla Osta della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali della provincia di Messina.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: l.r. 16/2016)

L'immobile risulta **conforme**.

Il piano mansardato autorizzato con la c. e n. 1 2019 non è stato realizzato nei termini di decadenza della concessione edilizia. Essendo intervenuta l'approvazione del nuovo strumento urbanistico che ha inserito il lotto su cui insiste l'immobile all'interno della zona A (ove vanno mantenute le precedenti altezze), al momento, a meno dell'approvazione del piano di cui alla l.r. 13/2015 non risulta possibile realizzare il piano mansardato così come inizialmente progettato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in riferimento all'intervento di cui alla C.E. 1/2019 le part. 401 e 402 del f.oglio 6 sono state di fatto fuse. Il tutto va aggiornato al catasto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione di docfa: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN RACCUJA VIA FOSSATO 39, FRAZIONE -, QUARTIERE CENTRO STORICO

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a RACCUJA Via Fossato 39, frazione -, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **31,60** mq per la quota di:



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

Fabbricato ai fini IVA, di cui all'art. 10 del DPR 633/1972, non strumentale ad attività d'impresa, ultimato da oltre cinque anni e non destinato ad alloggio sociale. Magazzino a piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,65. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 401 e 402 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via fontanella 37-39, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Cocenze: nord con fabbricato in ditta Arrigo Anna; a ovest con strada pubblica; a sud con slargo pubblico; a est con area Urbana privata destinata a parcheggio e giardino sopraelevato in ditta Accordino Antonio, Concetta , Franco e Sebastiano; superiormente da unità immobiliare stessa ditta

L'intero edificio sviluppa due oltre mansarda in corso di costruzione piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 2009.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Sinagra, Ueria). 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: nessuno.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Magazzino allo stato rustico utilizzato quale deposito. Realizzato nell'ambito dei lavori di ristrutturazione autorizzati con concessione edilizia n. 1 del 14/01/2009 con cui di fatto sono stati fusi gli immobili di cui al foglio 6 partt. 401 e 402. Lavori mai completati.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> serranda realizzati in metallo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> . insistente		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> . inesistente		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> , la tensione è di 220V conformità: non a norma dl DM 37/08	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> . insistente		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>solai:</i> latero cemento gettato in opera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in calcestruzzo armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo delle superfici commerciali non si è ricompreso lo spessore dei muri esterni a prescindere dalla loro dimensione. Ciò è economicamente giustificato dal fatto che la dimensione utile dei vani è legata alla superficie netta interna e che non si sta valutando il caso di demolizione e ricostruzione dell'immobile (non consentito dal PRG, salvo che l'immobile sia ricompreso tra di cui all'edilizia di sostituzione per cui sarà consentito- ai sensi dello studio urbanistico che sarà effettuato ai sensi della l.r. 13 2015- studio, però, ancora non effettuato dall'ente), per il quale, il maggiore spessore dei muri preesistenti consentirebbe la realizzazione di una maggiore superficie utile netta calpestabile dei vani. I locali accessori (quali balconi terrazze, ecc.) sono stati valutati tenendo conto di un rapporto mercantile 30% rispetto ai locali principali.

Per la stima del valore unitario da attribuire, è necessario tenere in considerazione lo stato in cui si trovava l'immobile rustico e raffrontare questo con gli edifici nuovi in ottimo stato conservativo ed adeguati sismicamente (l'adeguamento energetico dei magazzini non è obbligatorio) su cui è stata condotta indagine di mercato determinano un valore dei magazzini pari a €/mq 750 intorno all'isolato in questione. L' immobile si presenta al rustico senza finitura in facciata ed all'interno; senza pavimentazione; con una tecnologia costruttiva delle strutture non curante degli aspetti antisismici senza impianti.

Al fine di valutare il deprezzamento legato all'obsolescenza delle tecniche strutturali di progettazione, costruttive ed accorgimenti realizzativi (non antisismici), per mezzo delle quali è stato realizzato l'immobile, si è tenuto conto della probabilità in zona, (legata al tempo di ritorno), che ha il manifestarsi di un evento sismico che possa causare danni consistenti e del fatto che detto fattore che si vuole valutare risulta ineliminabile (salvo interventi di adeguamento molto costosi e non economicamente convenienti). Si è valutato il predetto deprezzamento in circa il 5% del valore del nuovo (pari a €/mq 50).

Per quel che riguarda lo stato delle superfici verticali ed orizzontali esterne è da considerare che l'immobile di cui fa parte l'unità non risulta rifinito in facciata (le finiture interne del magazzino non vengono contemplate nel calcolo delle detrazioni supponendo che si possa mantenere nello stato in cui si trova data la particolare destinazione d'uso). Pertanto, con la stessa logica sopra riportata ed allo scopo di comparare il valore dell'edificio con quello delle costruzioni della zona già rifinite, si stima il costo di realizzazione di una finitura di tutte le superfici verticali esterne (parti comuni) e del tetto di copertura (su cui ciascuna unità facente parte del fabbricato deve contribuire pro quota). In relazione alla particolare forma dell'immobile, tali interventi si ripercuotono con una incidenza al mq di superficie commerciale in pianta (negativa rispetto al valore del nuovo) pari a circa €/mq 250. Il tutto consente di determinare la stima unitaria del bene rilevato pari a €/mq (750-50-250)=€/mq 450.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	31,60	x	450,00	=	14.220,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 14.220,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 14.220,00

BENI IN RACCUJA VIA FOSSATO 39, FRAZIONE -, QUARTIERE CENTRO STORICO

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO B



rustico a RACCUJA Via Fossato 39, frazione -, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **31,87** mq per la quota di:

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

Fabbricato ai fini IVA, di cui all'art. 10 del DPR 633 1972, non strumentale ad attività d'impresa da ultimare e non destinato ad alloggio sociale. In corso di costruzione al piano primo collegata con una mansarda/ sottotetto mediante scala interna, con una mansarda da realizzare ad uso esclusivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 401-402 (catasto fabbricati), classe 3, indirizzo catastale: via fossato 39, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Cocenze: nord con fabbricato in ditta Arrigo Anna; a ovest con strada pubblica; a sud con slargo pubblico; a est con area Urbana privata destinata a parcheggio e giardino sopraelevato in ditta Accordino Antonio, Concetta , Franco e Sebastiano; inferiormente da unità immobiliare stessa ditta; superiormente da sottotetto stessa ditta
la particella 401 è catastata quale categoria A/6 classe 3 consistenza 3,5 vani rendita € 61,46;
la particella 402 è catastata quale categoria A/6 classe 5 consistenza 4 vani rendita € 95,03;

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 2009.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Sinagra, Ucria). 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: nessuno.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Degli Impianti:

elettrico: , la tensione è di 220V conformità: non a norma di DM 37/08

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: inesistente

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

solai: latero cemento gettato in opera

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

strutture verticali: costruite in calcestruzzo armato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: inesistente

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: serranda realizzati in metallo

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: inesistente

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆



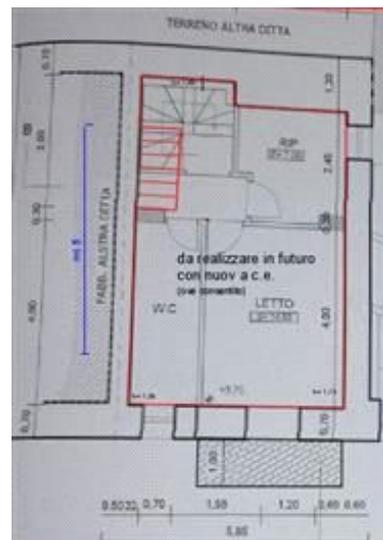
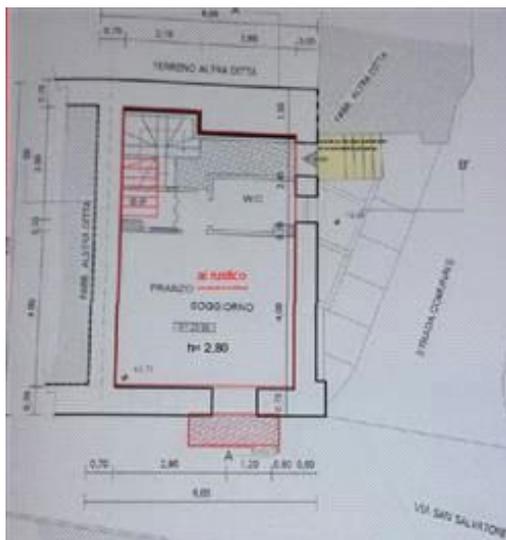


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano primo	31,30	x	100 %	-	31,30
balcone	1,90	x	30 %	-	0,57
Totale:	33,20				31,87



**ACCESSORI:**

sottotetto non abitabile, composto da piano mansardato da realizzare. vedere in specifico nota sulla conformità edilizia.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano mansardato	30,00	x	30 %	-	9,00
Totale:	30,00				9,00







VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo delle superfici commerciali non si è ricompreso lo spessore dei muri esterni a prescindere dalla loro dimensione. Ciò è economicamente giustificato dal fatto che la dimensione utile dei vani è legata alla superficie netta interna e che non si sta valutando il caso di demolizione e ricostruzione dell'immobile (non consentito dal PRG, salvo che l'immobile sia ricompreso tra di cui all'edilizia di sostituzione per cui sarà consentito- ai sensi dello studio urbanistico che sarà effettuato ai sensi della l.r. 13 2015- studio, però, ancora non effettuato dall'ente), per il quale, il maggiore spessore dei muri preesistenti consentirebbe la realizzazione di una maggiore superficie utile netta calpestabile dei vani. I locali accessori (quali balconi terrazze, ecc.) sono stati valutati tenendo conto di un rapporto mercantile 30% rispetto ai locali principali.

Per la stima del valore unitario da attribuire, è necessario tenere in considerazione lo stato in cui si trovava l'immobile rustico e raffrontare questo con gli edifici nuovi in ottimo stato conservativo ed adeguati sismicamente ed energeticamente su cui è stata condotta indagine di mercato determinano un valore del residenziale pari a €/mq 850 per gli immobili intorno all'isolato in questione. L'immobile si presenta al rustico senza finitura in facciata ed all'interno; senza pavimentazione; con una tecnologia costruttiva delle strutture non curante degli aspetti antisismici senza impianti.

Al fine di valutare il deprezzamento legato all'obsolescenza delle tecniche strutturali di progettazione, costruttive ed accorgimenti realizzativi (non antisismici), per mezzo delle quali è stato realizzato l'immobile, si è tenuto conto della probabilità in zona, (legata al tempo di ritorno), che ha il manifestarsi di un evento sismico che possa causare danni consistenti e del fatto che detto fattore che si vuole valutare risulta ineliminabile (salvo interventi di adeguamento molto costosi e non economicamente convenienti). Si è valutato il predetto deprezzamento in circa il 5% del valore del nuovo (pari a €/mq 50).

Allo stesso modo, per valutare il costo per rifinire gli interni, si è tenuto "in primis" in conto



dell'incidenza del costo, valutata in un €/mq 280 di superficie commerciale (questo costo ricomprende la totale costruzione degli interni compreso: l'acquisto e della posa in opera degli infissi esterni e delle porte interne; la realizzazione degli impianti e dell'acquisto e posa in opera dei pezzi del bagno).

Per quel che riguarda lo stato delle superfici verticali ed orizzontali esterne è da considerare che l'immobile di cui fa parte l'unità non risulta rifinito in facciata e non presenta alcuna pavimentazione dei balconi. Pertanto, con la stessa logica sopra riportata ed allo scopo di comparare il valore dell'edificio con quello delle costruzioni della zona adeguate sismicamente ed energeticamente, si stima il costo di realizzazione di una finitura coibentata di tutte le superfici verticali comprese quelle a ridosso dei muri di contenimento della strada, (adeguata agli standards energetici in vigore). Da qui, per la realizzazione: di un cappotto, (compreso il montaggio e lo smontaggio dei ponteggi); della sola finitura dell'intradosso dei solai dei balconi e delle terrazze; (compresi gli oneri tecnici e tenendo conto che la percentuale media di ribasso praticata dalle imprese nonché della maggiorazione dei costi dovuti all'accisa dell'IVA); è possibile addivenire ad un costo complessivo di €/mq 250 per superficie da trattare. La forma dell'immobile presenta un rapporto delle superfici verticali (comprese quelle a contatto con i muri di contenimento della strada che vanno trattate) sulla superficie commerciale dell'unità immobiliare tale per cui l'intervento si ripercuote con una incidenza al mq di superficie commerciale in pianta (negativa rispetto al valore del nuovo) pari a circa €/mq 270. A ciò si aggiungano: gli interventi per pavimentare i balconi; gli interventi per la fornitura e posa in opera di una caldaia indipendente a norma. Tutti stimati in un totale di € 4.000 così, per una incidenza stimata -rispetto alla superficie commerciale- in €/mq 10. I fattori negativi, complessivamente considerati, portano ad un totale di € (50-280+270-10)= €/mq 610 da sottrarre al valore del nuovo, così da consentire di determinare la stima unitaria del bene rilevato. Con questo ragionamento il valore di detta unità immobiliare è pari a €/mq (850-610)=€/mq 250.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	31,87	x	250,00	=	7.967,50
Valore superficie accessori:	9,00	x	250,00	=	2.250,00
					10.217,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 10.217,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 10.217,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima si è deciso di applicare il criterio sintetico-comparativo prendendo a riferimento i prezzi unitari effettivamente praticati sul libero mercato per immobili aventi le stesse caratteristiche estrinseche di quelli in esame (ubicazione, ecc.). Il valore finale unitario indicato, tiene conto del valore medio del mercato immobiliare attuale a Raccuja, per costruzioni nello stato in cui si trovano quelle periziate, (caratteristiche intrinseche - status dell'immobile ; periodo di realizzazione, ecc.) partendo dagli immobili al nuovo o adeguati sia sismicamente che energeticamente così come da analisi sviluppate nel dettaglio. Allo stato si è tenuto conto del valore dei costi dei lavori di ristrutturazione da eseguire sull'unità immobiliare periziata per portarla dallo stato in cui si trova e renderla omogenea ai comparabili presi a riferimento (come detto costruzioni nuove o adeguate sismicamente ed energeticamente) . Ciò è stato fatto dopo aver acquisito informazioni presso agenzie immobiliari on-line ed osservatori di mercato nonché grazie alla conoscenza diretta del mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Patti e Marcellona, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Raccuja, agenzie: on-line, osservatori del mercato immobiliare OMI



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	deposito artigianale	31,60	0,00	14.220,00	14.220,00
B	rustico	31,87	9,00	10.217,50	10.217,50
				24.437,50 €	24.437,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Viene messa in vendita la piena proprietà dell'immobile in ragione di 1000/1000.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 22.937,50****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 3.440,63**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: **€. 6,88****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 19.490,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 21/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A collabente a RACCUJA VIA SAN PIETRO 10-12, frazione -, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **72,40** mq per la quota di:

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

Fabbricato ai fini IVA, di cui all'art. 10 del DPR 633/1972, non strumentale ad attività d'impresa ultimato da oltre cinque anni e non destinato ad alloggio sociale. Collabente originariamente su due livelli. Il solaio intermedio è crollato e pertanto l'immobile si presenta a tutta altezza. Nella parte sommitale risulta non avere parete divisoria con l'immobile di cui alla part. 651 dello stesso foglio di mappa in detenzione all'esecutato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 650 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: VIA SAN PIETRO n. 10-12, piano: terra e primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Lato Nord confina con part. 651 in ditta Pagano; Lato est confina con la part. 652 in ditta Carullo Foschino; Lato Ovest confina con la part. 649 di proprietà della ditta (Di perna Alfio (esecutato); e lato Sud confina con strada pubblica su cui ha accesso.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	72,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.620,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.070,00
Data della valutazione:	04/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
unità collabente

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 **legale** attiva, registrata il 04/05/2004 ai nn. 94576, iscritta il 17/05/2004 a Messina ai nn. 4493-18789, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/1973.

Importo ipoteca: 11.049,88.

Importo capitale: 5.524,94.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a 1/2 indiviso dell'immobile.

Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERV. RISCO TRIBUTI S.P.A.

ipoteca **legale** attiva, registrata il 25 03/2005 ai nn. 650, iscritta il 09/05 2005 a Messina ai nn. 5335-16452, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/1973.

Importo ipoteca: 12.257,14.

Importo capitale: 6.128,57.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a 1/2 indiviso dell'immobile.

Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERV. RISCO TRIBUTI S.P.A.

ipoteca **legale** attiva, registrata il 05/09/2005 ai nn. 10885, iscritta il 12/09/2005 a Messina ai nn. 11543-33443, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/1973.

Importo ipoteca: 14.747,52.

Importo capitale: 7.373,76.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a 1/2 indiviso dell'immobile.

Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERV. RISCO TRIBUTI S.P.A.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 22/03/2022 a Patti ai nn. 233, trascritta il 20/04/2022 a Messina ai nn. 8341-10378, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da debito

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 18/05/1999), con atto stipulato il 18/05/1999 a firma di CONTARTESE PASQUALE ai nn. 155373 di repertorio, trascritto il 08/06/1999 a Messina ai nn. 13179-15744

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 18/05/1999), con atto stipulato il 18/05/1999 a firma di CONTARTESE PASQUALE ai nn. 155373 di repertorio, trascritto il 08/06/1999 a Messina ai nn. 13179-15744

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

immobile presumibilmente costruito nei primi anni del secolo scorso.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Adottato con Delibera di C.C. n. 231 del 13/04 2002 e riadottato con Delibera del Commissario Straordinario n. 48/C del 31/03/2005. Approvato dall'ARTA con DDG del 24/12/2010 (Pubblicato su GURS n. 5 del 28/01/2011)-, l'immobile ricade in zona Zona A2 - Centro Storico - nucleo principale così come perimetrato da PRG, comprendente tipologie edilizie originarie in condizioni di forte degrado o con caratteri di qualità nonché edilizia di sostituzione, nel rispetto dell'originario tessuto urb. Norme tecniche di attuazione ed indici: destinazione Residenziale ai sensi dell'art. 26 delle NTA, e comunque, compatibile con la funzione residenziale; attività edilizia consentita: Piano Particolareggiato di iniziativa comunale. Nelle more di formazione e adozione del piano particolareggiato sono consentiti: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro conservativo; ristrutturazione edilizia nel rispetto di tutti i caratteri architettonici, tipologici ed ambientali originari e della volumetria esistente.. Prescrizioni di zona particolari: nelle more di formazione e adozione del piano particolareggiato ogni attività comportante richiesta di autorizzazione o Concessione Edilizia (oggi Permesso di Costruire) dovrà essere munita del Nulla Osta della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali della provincia di Messina.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: l.r. 16/2016)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN RACCUJA VIA SAN PIETRO 10-12, FRAZIONE -, QUARTIERE CENTRO
STORICO

COLLABENTE

DI CUI AL PUNTO A

collabente a RACCUJA VIA SAN PIETRO 10-12, frazione -, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **72,40** mq per la quota di:

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

Fabbricato ai fini IVA, di cui all'art. 10 del DPR 633/1972, non strumentale ad attività d'impresa ultimato da oltre cinque anni e non destinato ad alloggio sociale. Collabente originariamente su due livelli. Il solaio intermedio è crollato e pertanto l'immobile si presenta a tutta altezza. Nella parte sommitale risulta non avere parete divisoria con l'immobile di cui alla part. 651 dello stesso foglio di mappa in detenzione all'esecutato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 650 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: VIA SAN PIETRO n. 10-12, piano: terra e primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Cocrenze: Lato Nord confina con part. 651 in ditta Pagano; Lato est confina con la part. 652 in ditta Carullo Foschino; Lato Ovest confina con la part. 649 di proprietà della ditta (Di perna Alfio (esecutato); e lato Sud confina con strada pubblica su cui ha accesso.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Sinagra, Ucria). 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: nessuno.



prescindere dalla loro dimensione. Ciò è economicamente giustificato dal fatto che la dimensione utile dei vani è legata alla superficie netta interna e che non si sta valutando il caso di demolizione e ricostruzione dell'immobile (non consentito dal PRG), per il quale, il maggiore spessore dei muri preesistenti consentirebbe la realizzazione di una maggiore superficie utile netta calpestabile dei vani.

Tenendo conto dello stato dell'immobile -collabente- sulla scorta dell'indagine di mercato effettuata è possibile attribuire un valore di €/mq 50 (pari al valore dell'area edificabile).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 72,40 x 50,00 = **3.620,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.620,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.620,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima si è deciso di applicare il criterio sintetico-comparativo prendendo a riferimento i prezzi unitari effettivamente praticati sul libero mercato per immobili aventi le stesse caratteristiche estrinseche di quelli in esame (ubicazione, ecc.). Il valore finale unitario indicato, tiene conto del valore medio del mercato immobiliare attuale a Raccuja, per costruzioni nello stato in cui si trovano quelle periziate, (caratteristiche intrinseche - status dell'immobile ; periodo di realizzazione, ecc.) partendo dagli immobili al nuovo o adeguati sia simiscamente che energeticamente così come da analisi sviluppate nel dettaglio. Allo stato si è tenuto conto del valore dei costi dei lavori di ristrutturazione da eseguire sull'unità immobiliare periziata per portarla dallo stato in cui si trova e renderla omogenea ai comparabili presi a riferimento (come detto costruzioni nuove o adeguate sismicamente ed energeticamente) . Ciò è stato fatto dopo aver acquisito informazioni presso agenzie immobiliari on-line ed osservatori di mercato nonché grazie alla conoscenza diretta del mercato..

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Patti, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Raccuja, agenzie: on-line, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	collabente	72,40	0,00	3.620,00	3.620,00
				3.620,00 €	3.620,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Viene messa in vendita la piena proprietà dell'immobile in ragione di 1000/1000.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 3.620,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 543,00**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: **€. 7,00****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 3.070,00**