

# TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 46/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CREDITO FONDIARIO S.P.A., ARAGORN NPL 2018 S.R.L.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Gianluca PELUSO

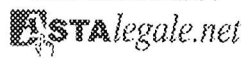
CUSTODE:

Avv. Lidia DI BLASI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/06/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Ing. FRANCESCO CASAMENTO**

CF: CSMFNC71C21F158S  
con studio in GIOIOSA MAREA (ME) V. PIEMONTE 31  
telefono: 3408287135  
email: francoecasamento@tin.it  
PEC: francesco.casamento@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 46/2020

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**deposito industriale** a CAPO D'ORLANDO via G. Amendola snc, della superficie commerciale di **1.214,12** mq per la quota di:

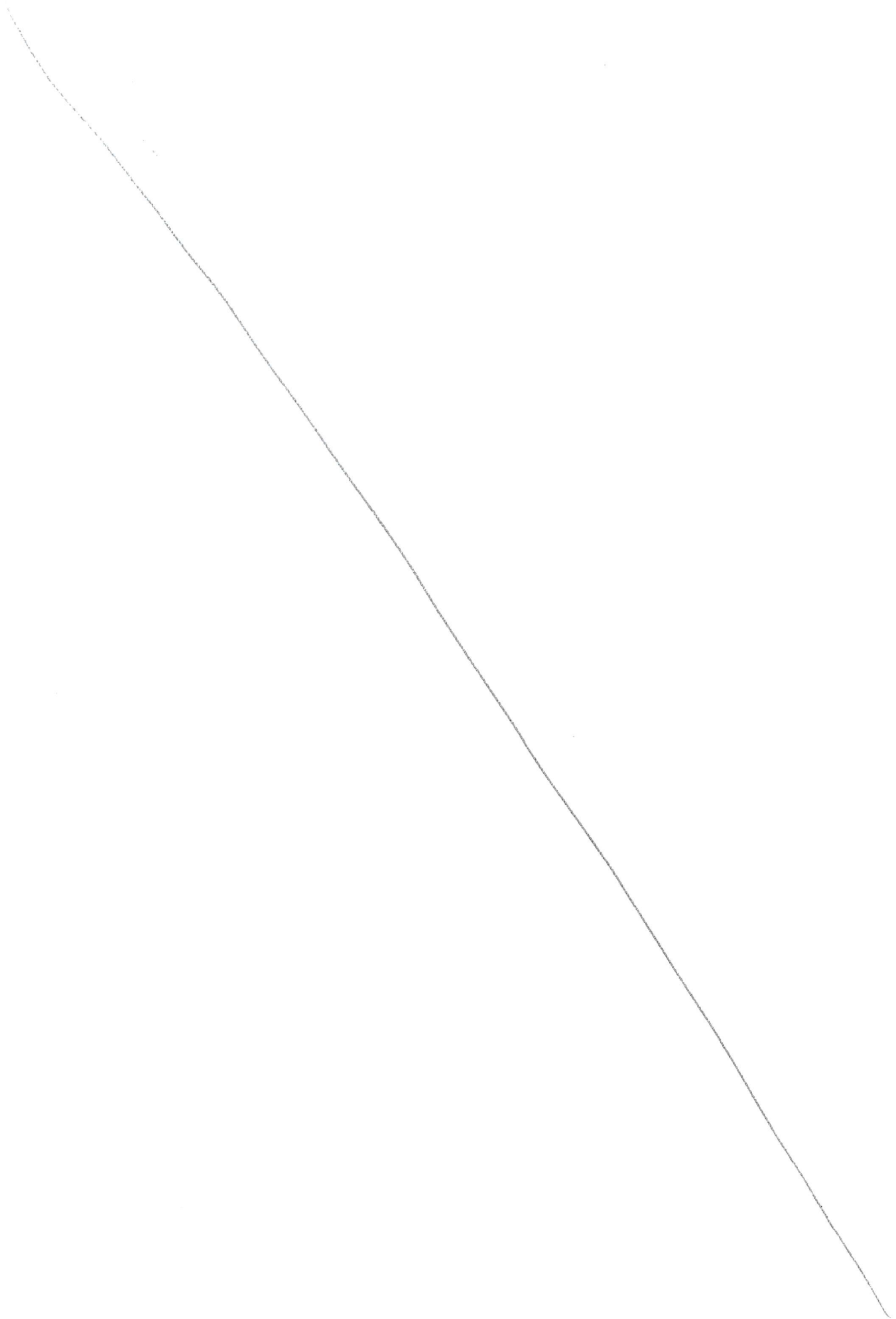
- 50/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 50/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Scantinato, della superficie coperta calpestabile di 1.260,47mq, composto da un unico ambiente per la superficie netta di 1.035,00mq oltre a soppalco, bagno, ripostiglio e rampa di accesso. Superficie commerciale = 1.214,12mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato (accessibile con rampa), ha un'altezza interna di 4,10m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 105 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria D/7, indirizzo catastale: via G. Amendola, piano: seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 11/01/2018 prot. n. ME0005612 in atti dal 11/01/2018. Annotazione conferma classamento (n. 534.1/2018)  
Coerenze: terrapieno di: via G. Amendola, via Colombo, via della Fonte e Piazza L. Da Vinci (immobile nel suo complesso)
- foglio 1 particella 407 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria D/7, indirizzo catastale: via G. Amendola, piano: seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 11/01/2018 prot. n. ME0005612 in atti dal 11/01/2018. Annotazione conferma classamento (n. 534.1/2018)  
Coerenze: terrapieno di: via G. Amendola, via Colombo, via della Fonte e Piazza L. Da Vinci (immobile nel suo complesso)
- foglio 1 particella 418 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria D/7, indirizzo catastale: via G. Amendola, piano: seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 11/01/2018 prot. n. ME0005612 in atti dal 11/01/2018. Annotazione conferma classamento (n. 534.1/2018)  
Coerenze: terrapieno di: via G. Amendola, via Colombo, via della Fonte e Piazza L. Da Vinci (immobile nel suo complesso)
- foglio 1 particella 418 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 2.762,56 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Amendola , piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 07/03/2023 prat. n. 26988.1/2023  
Coerenze: terrapieno di: via G. Amendola, via Colombo, via della Fonte e Piazza L. Da Vinci.  
Il lotto n. 1 è così contraddistinto: a) piena proprietà (100%) ~~immobile~~ mobile Foglio n. 1 part. 418 sub. 29 b) piena proprietà (100%), ~~immobile~~ immobile Foglio n. 1 part. 105 sub. 8 - part. 407 sub. 39 - part. 418 sub. 27 Le due unità non sono autonomamente utilizzabili visto che è presente un'unica rampa di accesso (via G. Amendola, a tergo della piazza L. Da Vinci) a servizio di entrambe. Ne consegue che i Sigg. ~~\_\_\_\_\_~~ hanno la piena proprietà (100/100) delle rispettive unità immobiliari ma il lotto di vendita è unico. Il fatto di aver indicato la proprietà (convenzionale) con 50/100 è una limitazione del programma. Riepilogando, il LOTTO N. 1 è formato dalle seguenti unità immobiliari: 1) Foglio n. 1 part. 418 sub. 29 (proprietà 100% ~~\_\_\_\_\_~~)  
~~\_\_\_\_\_~~ 2) Foglio n. 1 part. 105 sub. 8 - part. 407 sub. 39 - part. 418 sub. 27 (proprietà 100% ~~\_\_\_\_\_~~)





Importo capitale: € 500.000.

Durata ipoteca: 15.

Debitore non datore di Ipoteca: ~~\_\_\_\_\_~~ Annotazione n. 1657 del 20/06/2017. Restrizione Beni: Foglio partt. 407 sub. 37 e 407 sub. 40.

ipoteca **volontaria**, stipulata il ~~\_\_\_\_\_~~ 2013 a firma di Notaio Giardina Domenico ai nn. ~~\_\_\_\_\_~~ di repertorio, iscritta il ~~\_\_\_\_\_~~ 2013 a messina ai nn. ~~\_\_\_\_\_~~, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: € 1.000.000.

Importo capitale: € 500.000.

Durata ipoteca: 15anni.

Debitore non datore di Ipoteca: ~~\_\_\_\_\_~~ notazione n. ~~\_\_\_\_\_~~ del ~~\_\_\_\_\_~~ 2017. Restrizione Beni: Foglio partt. 407 sub. 37 e 407 sub. 40.

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta : \_\_\_\_\_ essina ai nn. \_\_\_\_\_ favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobiliare

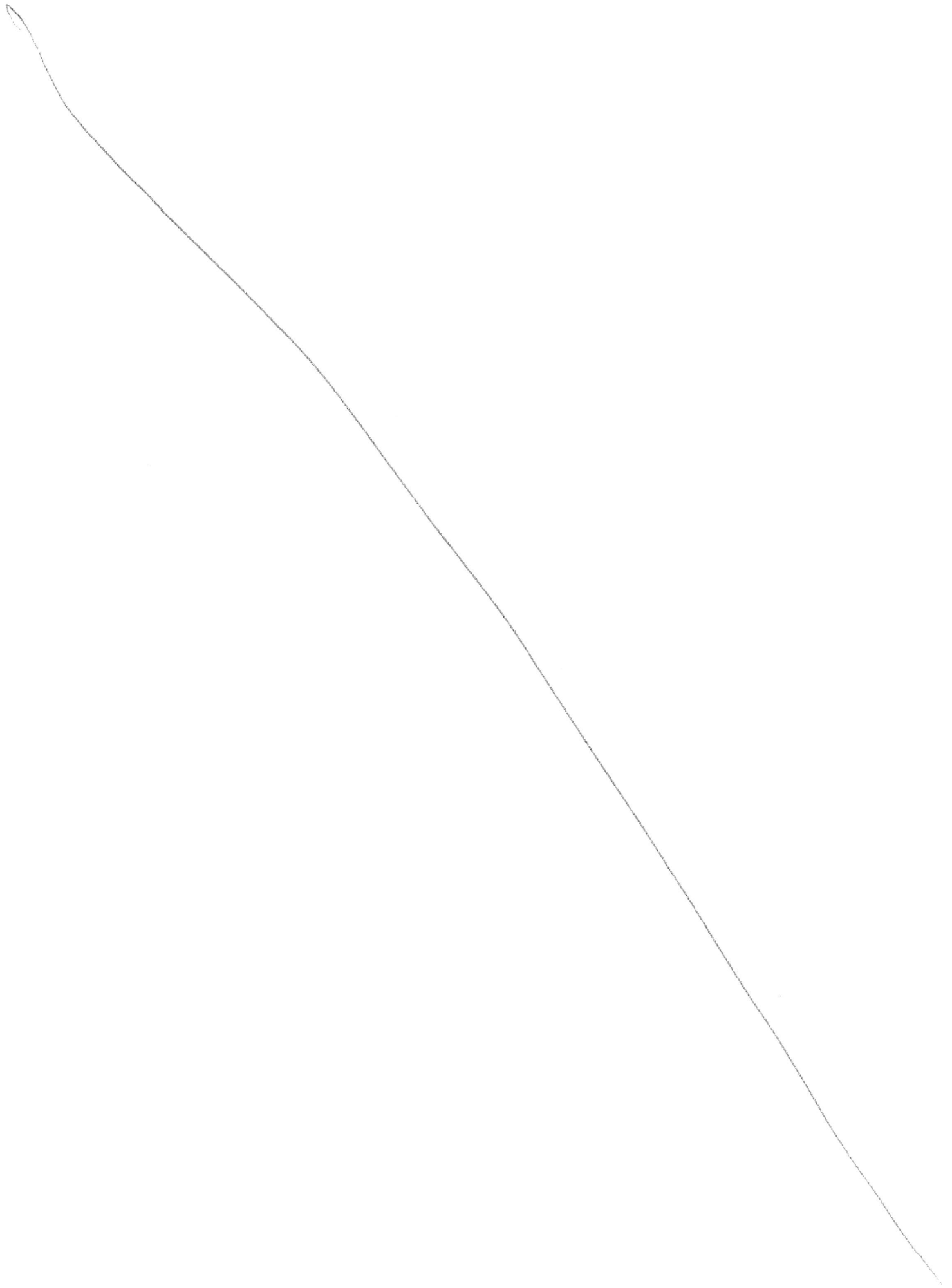
*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 3.000,00
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:**



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione N. 307 del 29/08/1968 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione fabbricato sito in via Amendola., presentata il 08/09/1968

Variante alla licenza di costruzione N. 6 del 12/01/1972 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione fabbricato sito in via Amendola., presentata il 12/01/1972

Variante alla licenza di costruzione N. 16 del 10/02/1976 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione fabbricato sito in via Amendola., presentata il 10/02/1976, agibilità del 01/04/1976

Sanatoria N. 90 del 14/12/1982 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Sanatoria per l'ampliamento del piano scantinato del fabbricato sito in via Amendola ai sensi della L.R. n. 7 del 29/02/1980 e ss.mm.ii., presentata il 22/02/1982

Autorizzazione edilizia in sanatoria ex art. 13 L 47/85 N. 131 del 29/07/2005, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione struttura precaria per l'insonorizzazione degli impianti della cella frigorifero e per la costruzione di un soppalco in ferro posto al piano cantinato., presentata il 02/10/2003 con il n. 25566 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

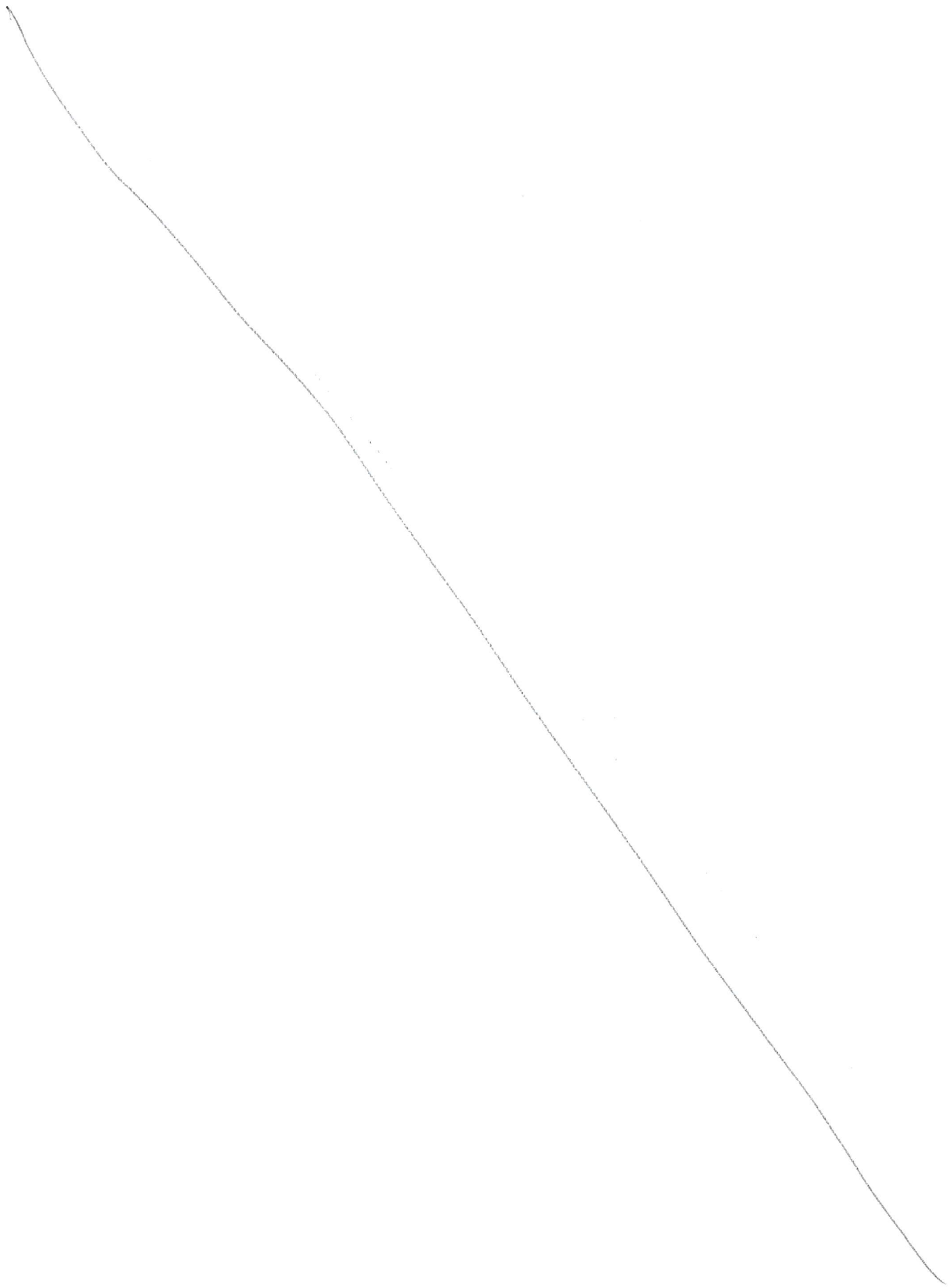
## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme..

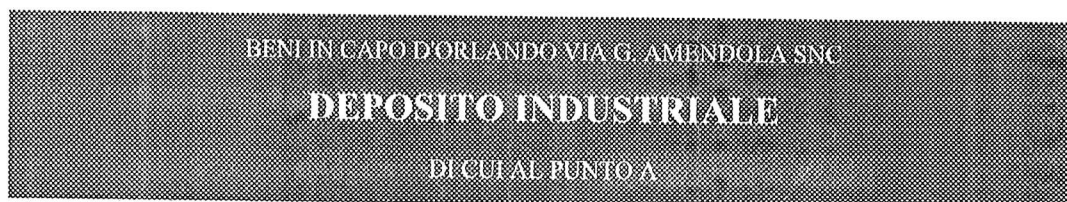
Il lotto n. 1 è così contraddistinto: a) piena proprietà (100%) nobile Foglio n. 1 part. 418 sub. 29 b) piena proprietà (100%) immobile Foglio n. 1 part. 105 sub. 8 - part. 407 sub. 39 - part. 418 sub. 27 Le due unità non sono autonomamente utilizzabili visto che è presente un'unica rampa di accesso (via G. Amendola a tergo della piazzetta I. Da Vinci) a servizio di entrambe. Ne consegue che i Sigg. <sup>1</sup> hanno la piena proprietà (100/100) delle rispettive unità immobiliari ma il lotto di vendita è unico. Il fatto di aver indicato la proprietà (convenzionale) con 50/100 è una limitazione del programma. Riepilogando, il



LOTTO N. 1 è formato dalle seguenti unità immobiliari: 1) Foglio n. 1 part. 418 sub. 29 (proprietà 100%  
, 2) Foglio n. 1 part. 105 sub. 8 - part. 407 sub. 39 - part. 418 sub. 27 (proprietà 100%)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



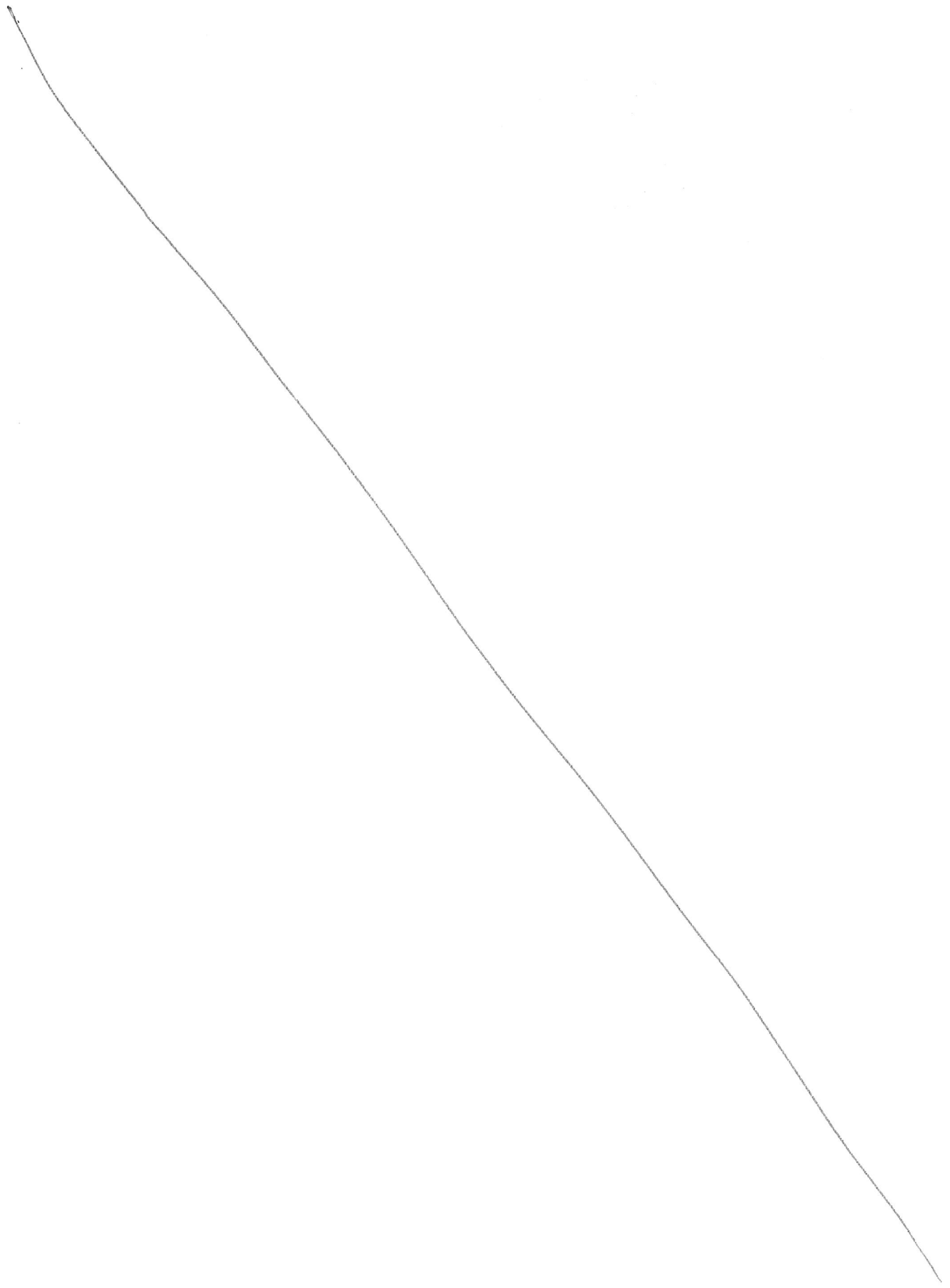
**deposito industriale** a CAPO D'ORLANDO via G. Amendola snc, della superficie commerciale di 1.214,12 mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 50/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Scantinato, della superficie coperta calpestabile di 1.260,47mq, composto da un unico ambiente per la superficie netta di 1.035,00mq oltre a soppalco, bagno, ripostiglio e rampa di accesso. Superficie commerciale = 1.214,12mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato (accessibile con rampa), ha un'altezza interna di 4,10m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 105 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria D/7, indirizzo catastale: via G. Amendola, piano: seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 11/01/2018 prot. n. ME0005612 in atti dal 11/01/2018. Annotazione conferma classamento (n. 534.1/2018)  
Coerenze: terrapieno di: via G. Amendola, via Colombo, via della Fonte e Piazza L. Da Vinci (immobile nel suo complesso)
- foglio 1 particella 407 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria D/7, indirizzo catastale: via G. Amendola, piano: seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 11/01/2018 prot. n. ME0005612 in atti dal 11/01/2018. Annotazione conferma classamento (n. 534.1/2018)  
Coerenze: terrapieno di: via G. Amendola, via Colombo, via della Fonte e Piazza L. Da Vinci (immobile nel suo complesso)
- foglio 1 particella 418 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria D/7, indirizzo catastale: via G. Amendola, piano: seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 11/01/2018 prot. n. ME0005612 in atti dal 11/01/2018. Annotazione conferma classamento (n. 534.1/2018)  
Coerenze: terrapieno di: via G. Amendola, via Colombo, via della Fonte e Piazza L. Da Vinci (immobile nel suo complesso)
- foglio 1 particella 418 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 2.762,56 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Amendola , piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 07/03/2023 prat. n. 26988.1/2023  
Coerenze: terrapieno di: via G. Amendola, via Colombo, via della Fonte e Piazza L. Da Vinci.  
Il lotto n. 1 è così contraddistinto: a) piena proprietà (100%) mobile  
Foglio n. 1 part. 418 sub. 29 b) piena proprietà (100%) n. 1  
part. 105 sub. 8 - part. 407 sub. 39 - part. 418 sub. 27 Le due unità non sono autonomamente utilizzabili visto che è presente un'unica rampa di accesso (via G. Amendola, a tergo della piazza L. Da Vinci) a servizio di entrambe. Ne consegue che i Sigg. {



nanno la piena proprietà (100/100) delle rispettive unità immobiliari ma il lotto di vendita è unico. Il fatto di aver indicato la proprietà (convenzionale) con 50/100 è una limitazione del programma. Riepilogando, il LOTTO N. 1 è formato dalle seguenti unità immobiliari: 1) Foglio n. 1 part. 418 sub. 29 (proprietà 100%  
 2) Foglio n. 1 part. 105 sub. 8 - part. 407 sub. 39 - part. 418 sub. 27 (proprietà 100%

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Sant'Agata di Militello). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 170km	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 10km	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2km	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	permeo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	permeo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	permeo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Scantinato, della superficie coperta calpestabile di 1.260,47mq, composto da un unico ambiente per la superficie netta di 1.035,00mq oltre a soppalco, bagno, ripostiglio e rampa di accesso. Superficie commerciale = 1.214,12mq.

Delle Strutture:

**strutture verticali:** costruite in cemento armato ottimo   
 ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*solai*: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

nella scala ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*travi*: costruite in cemento armato

nella scala ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

#### CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
scantinato	1.143,68	x	100 %	=	1.143,68
bagno/ripostiglio	24,09	x	100 %	=	24,09
soppalco	92,70	x	50 %	=	46,35
<b>Totale:</b>	<b>1.260,47</b>				<b>1.214,12</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile viene stimato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento dei sopralluoghi, con criterio sintetico, attribuendo il più probabile valore di mercato. La stima, a corpo, viene calcolata attraverso un'analisi comparativa dei valori di beni simili oggetto di compravendita sull'attuale mercato immobiliare locale. Il bene viene raffrontato con altri dei quali si dispone dei reali prezzi di mercato praticati nella stessa zona in libera contrattazione di compravendita. Si rimanda, comunque, agli allegati facenti parte della relazione peritale per quanto non espressamente citato.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **910.000,00**

##### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Adeguamento di stima per deterioramento fisico, deperimento dei componenti edilizi ed usura nel tempo.	-91.000,00

##### RIPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 819.000,00**  
**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 819.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'immobile viene stimato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento dei sopralluoghi, con criterio sintetico, attribuendo il più probabile valore di mercato. La stima, a corpo, viene calcolata

attraverso un'analisi comparativa dei valori di beni simili oggetto di compravendita sull'attuale mercato immobiliare locale. Il bene viene raffrontato con altri dei quali si dispone dei reali prezzi di mercato praticati nella stessa zona in libera contrattazione di compravendita. Si rimanda, comunque, agli allegati facenti parte della relazione peritale per quanto non espressamente citato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Comune Capo D'Orlando, agenzie: Capo D'Orlando, osservatori del mercato immobiliare locali, ed inoltre: Costruttori, altri consulenti tecnici ed operatori del settore edilizio.

#### 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 industriale	1.214,12	0,00	819.000,00	819.000,00
				<b>819.000,00 €</b>	<b>819.000,00 €</b>

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: **€ 819.000,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€ 40.950,00**

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: **€ 50,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 778.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 46/2020

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**1.1** deposito commerciale a CAPO D'ORLANDO via Della Fonte snc, della superficie commerciale di **94,96** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Magazzino composto da un unico ambiente per la superficie netta calpestabile di 80,75mq e bagno.  
Superficie commerciale = 94,96mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,60m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 407 sub. 29 (catasto fabbricati), consistenza 91 mq, indirizzo catastale: via Della Fonte, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015. Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: via Della Fonte, via Trieste e altre ditte.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>94,96 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 94.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 80.280,00</b>
Data della valutazione:	<b>23/06/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Attualmente il magazzino funge da deposito a servizio della società ( ) (occasione del sopralluogo era presente il Sig. \_\_\_\_\_ quale soggetto delegato degli esecutati. Oltretutto, in considerazione dell'età avanzata dei Sigg. \_\_\_\_\_ nonché per la situazione pandemica di quel momento, il Sig. \_\_\_\_\_ (identificato attraverso la propria carta d'identità) ha accompagnato C.T.U. e Custode sui luoghi oggetto della procedura.

### 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: Nessuna.*

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

### 4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il ~~02/08/2013~~ 13 a firma di Notaio Giardina Domenico ai nn. ~~113~~ di repertorio, iscritta il ~~02/08/2013~~ a messina ai nn. ~~113~~ re di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: € 1.000.000.

Importo capitale: € 500.000.

Durata ipoteca: 15anni.

Debitore non datore di Ipoteca: ~~113~~ Annotazione n. ~~113~~ del ~~02/08/2013~~ 2017. Restrizione Beni: Foglio partt. 407 sub. 37 e 407 sub. 40.

ipoteca **legale**, stipulata il ~~02/08/2011~~ 2011 ai nn. ~~113~~ di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto amministrativo.

Importo ipoteca: € 152.175,08.

Importo capitale: € 76.175,08

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

pignoramento, trascritto il ~~02/08/2011~~ a Messina ai nn. ~~113~~ favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobiliare

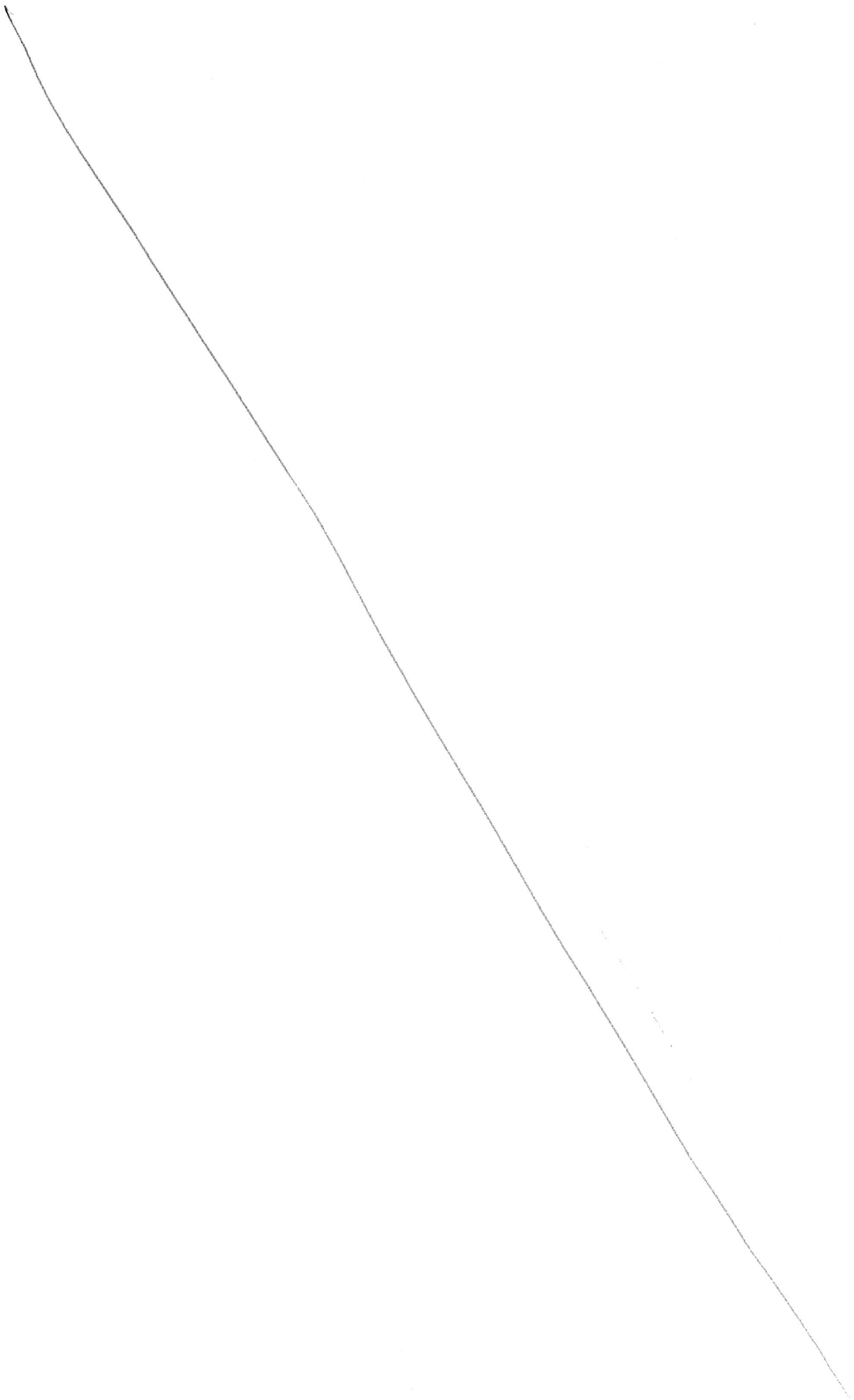
4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 1.000,00
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:



\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. n. 16 del 10/02/1976 e successive varianti

Concessione Edilizia N. n. 148/2005 e successive varianti

Autorizzazione edilizia N. n. 42 del 21/04/2006 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Frazionamento e cambio di destinazione d'uso dell'immobile distinto in catasto al Foglio 1 part. 407 sub. 18, presentata il 05/01/2006 con il n. 558 di protocollo, rilasciata il 21/04/2006 con il n. 42 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CAPO D'ORLANDO VIA DELLA FONTE SNC

### DEPOSITO COMMERCIALE

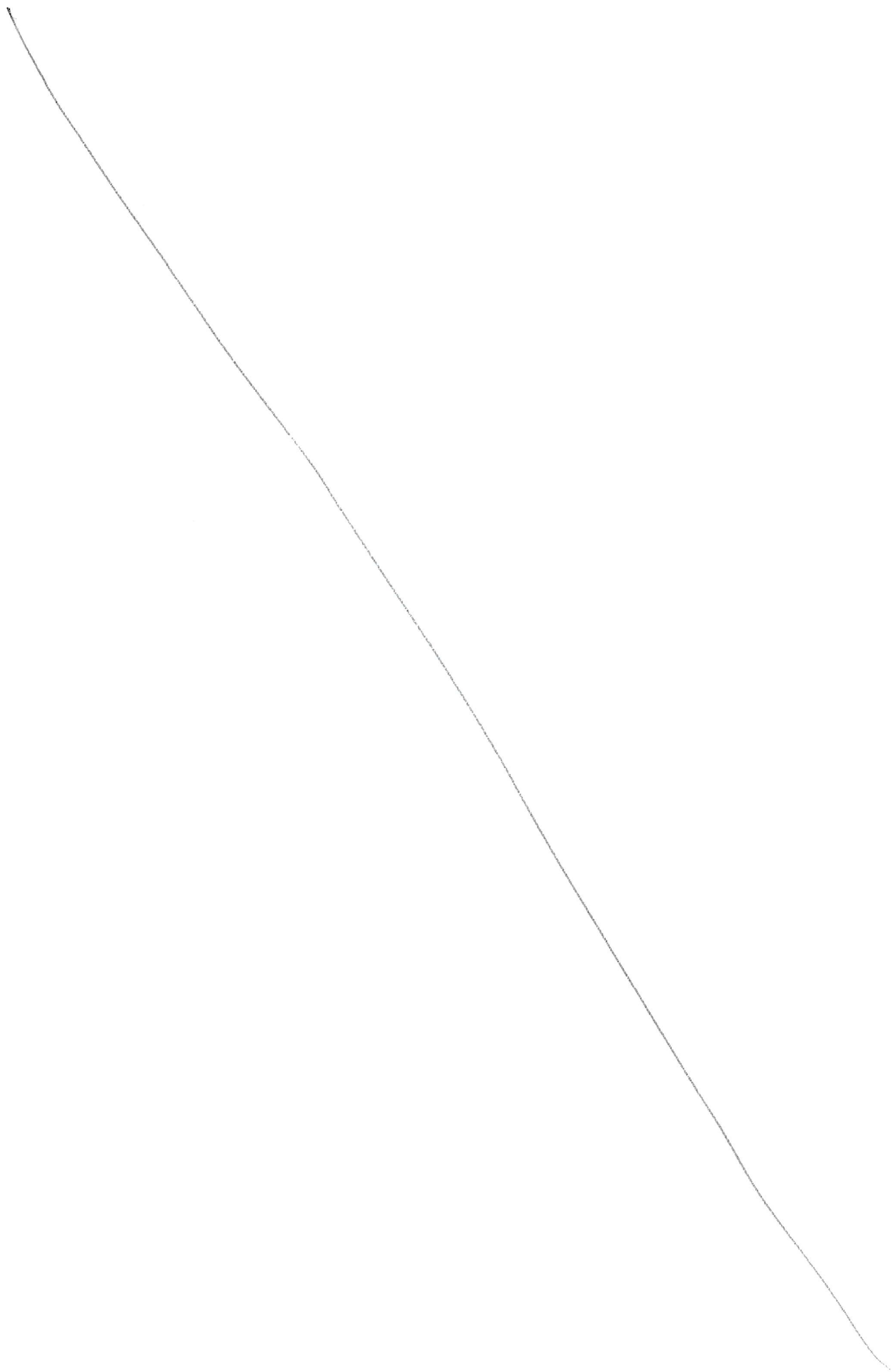
DI CUI AL PUNTO B

deposito commerciale a CAPO D'ORLANDO via Della Fonte snc, della superficie commerciale di 94,96 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Magazzino composto da un unico ambiente per la superficie netta calpestabile di 80,75mq e bagno.  
Superficie commerciale = 94,96mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,60m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 407 sub. 29 (catasto fabbricati), consistenza 91 mq, indirizzo catastale: via Della Fonte, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015. Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: via Della Fonte, via Trieste e altre ditte.

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Sant'Agata di Militello). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.

SERVIZI

municipio	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 170km	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 10km	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2km	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Magazzino composto da un unico ambiente per la superficie netta calpestabile di 80,75mq e bagno. Superficie commerciale = 94,96mq.

Delle Strutture:

<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi</i> : costruite in cemento armato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:



[108,87 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
 Certificazione APE N. 781553 registrata in data 27/04/2021

## 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
magazzino	88,02	x	100 %	=	88,02
bagno	6,94	x	100 %	=	6,94
<b>Totale:</b>	<b>94,96</b>				<b>94,96</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile viene stimato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento dei sopralluoghi, con criterio sintetico, attribuendo il più probabile valore di mercato. La stima, a corpo, viene calcolata attraverso un'analisi comparativa dei valori di beni simili oggetto di compravendita sull'attuale mercato immobiliare locale. Il bene viene raffrontato con altri dei quali si dispone dei reali prezzi di mercato praticati nella stessa zona in libera contrattazione di compravendita. Si rimanda, comunque, agli allegati facenti parte della relazione peritale per quanto non espressamente citato.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **105.000,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Adeguamento di stima per deterioramento fisico, deperimento dei componenti edilizi ed usura nel tempo.	-10.500,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 94.500,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 94.500,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'immobile viene stimato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento dei sopralluoghi, con criterio sintetico, attribuendo il più probabile valore di mercato. La stima, a corpo, viene calcolata attraverso un'analisi comparativa dei valori di beni simili oggetto di compravendita sull'attuale mercato immobiliare locale. Il bene viene raffrontato con altri dei quali si dispone dei reali prezzi di mercato praticati nella stessa zona in libera contrattazione di compravendita. Si rimanda, comunque, agli allegati facenti parte della relazione peritale per quanto non espressamente citato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Capo D'Orlando, agenzie: Capo D'Orlando, ed inoltre: Costruttori, altri

consulenti tecnici ed operatori del settore edilizio.

**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
B	deposito commerciale	94,96	0,00	94.500,00	94.500,00
				<b>94.500,00 €</b>	<b>94.500,00 €</b>

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: **€ 94.500,00**

**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: **€ 14.175,00**

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: **€ 45,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 80.280,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 46/2020

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**U**fficio a CAPO D'ORLANDO via Benefizio 1, interno 6, della superficie commerciale di **101,24** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Immobile adibito ad ufficio, della superficie calpestabile di 88,60mq,, composto da n. 3 uffici, archivio, bagno, disimpegno, ripostiglio, oltre balcone e area di pertinenza. Superficie commerciale = 101,24mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 6, ha un'altezza interna di 2,75m. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 658 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria A/10, consistenza 5,5 vani, rendita 1.363,45 Euro, indirizzo catastale: via Benefizio, piano: n. 1, interno n. 6, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 14/03/2023 prot. n. 298411.1/2023 (Ex sub. 7)  
Coerenze: lato monte: via Benefizio, lato mare: via Michelangelo, lato Messina: area di pertinenza del fabbricato, lato Palermo: altra Ditta.  
L'immobile ha il diritto di comproprietà in ragione di 1/3 dell'area del parcheggio antistante l'edificio.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>101,24 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 126.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 113.400,00</b>
Data della valutazione:	<b>23/06/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore \_\_\_\_\_ quale soggetto delegato degli esecutati. Oltretutto, in considerazione dell'età avanzata dei Sigg. \_\_\_\_\_ per la situazione pandemica di quel momento, il Sig. \_\_\_\_\_ (identificato attraverso la propria carta d'identità) ha accompagnato C.T.U. e Custode sui luoghi oggetto della procedura.

### 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: Nessuna.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il ~~03/03~~/2003 a firma di Notaio Giardina Domenico ai nn. ~~1234~~ di repertorio, iscritta il ~~03/03~~/2003 a Messina ai nn. ~~1234~~, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: € 200.000.

Importo capitale: € 100.000.

Durata ipoteca: 10anni

ipoteca **legale**, stipulata il ~~03/03~~/2011 ai nn. ~~1234~~ di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto amministrativo.

Importo ipoteca: € 152.175,08.

Importo capitale: € 76.175,08

ipoteca **volontaria**, stipulata il ~~03/03~~/2013 a firma di Notaio Giardina Domenico ai nn. ~~1234~~ di repertorio, iscritta il ~~03/03~~/2013 a messina ai nn. ~~1234~~, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: € 1.000.000.

Importo capitale: € 500.000.

Durata ipoteca: 15anni.

Debitore non datore di Ipoteca: \_\_\_\_\_ Annotazione n. 1658 del 20/06/2017. Restrizione Beni: Foglio partt. 407 sub. 37 e 407 sub. 40.

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il ~~03/03~~/2020 a Messina ai nn. ~~1234~~, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobiliare

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

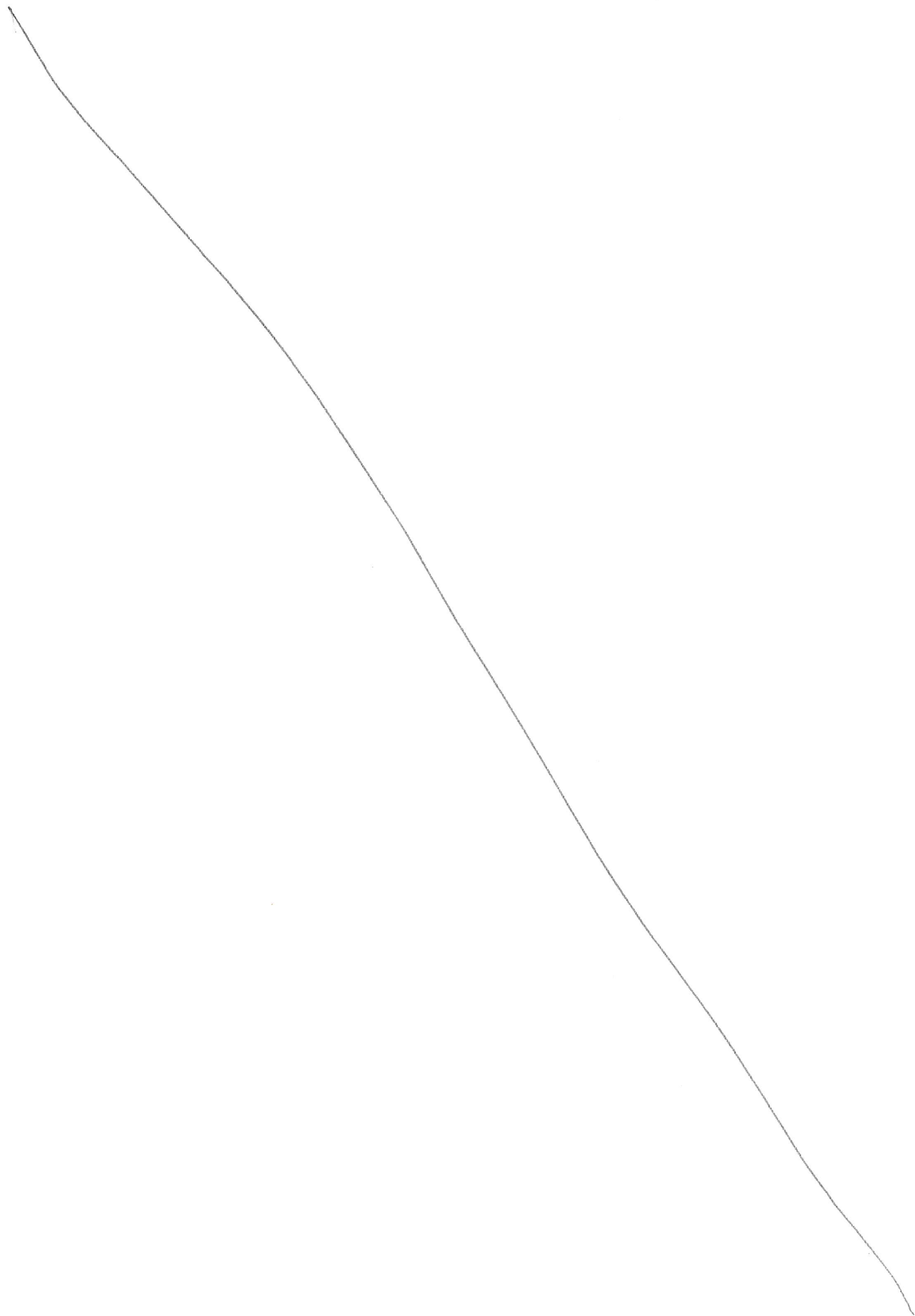
4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 1.000,00
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:**



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. n. 64 del 23/05/1979 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di piano cantinato ad uso commerciale, di n. 2 vani utili e n. 4 vani accessori a piano terra ad uso attività commerciale e di n. 24 vani utili e n. 12 vani accessori a primo piano ad uso abitazione., rilasciata il 23/05/1979 con il n. 64 di protocollo.

Convenzione del Comune di Capo D'Orlando del 28/12/1978 trascritta il 27/01/1979 al n. 1880 contro ~~il~~ ad oggetto il piano di lottizzazione di un terreno.

Concessione Edilizia in Sanatoria N. n. 160 del 13/09/1984, rilasciata il 13/09/1984 con il n. 160 di protocollo, agibilità del 10/08/1986 con il n. 6 di protocollo

Concessione Edilizia N. n. 240 del 01/10/2002 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Cambio destinazione d'uso e installazione di una scala interna di collegamento con i locali sottostanti., presentata il 30/01/2001 con il n. 28083 di protocollo, rilasciata il 01/10/2002 con il n. 240 di protocollo

Concessione Edilizia in sanatoria N. n. 71/1, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 14/07/2000 con il n. 71/01 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

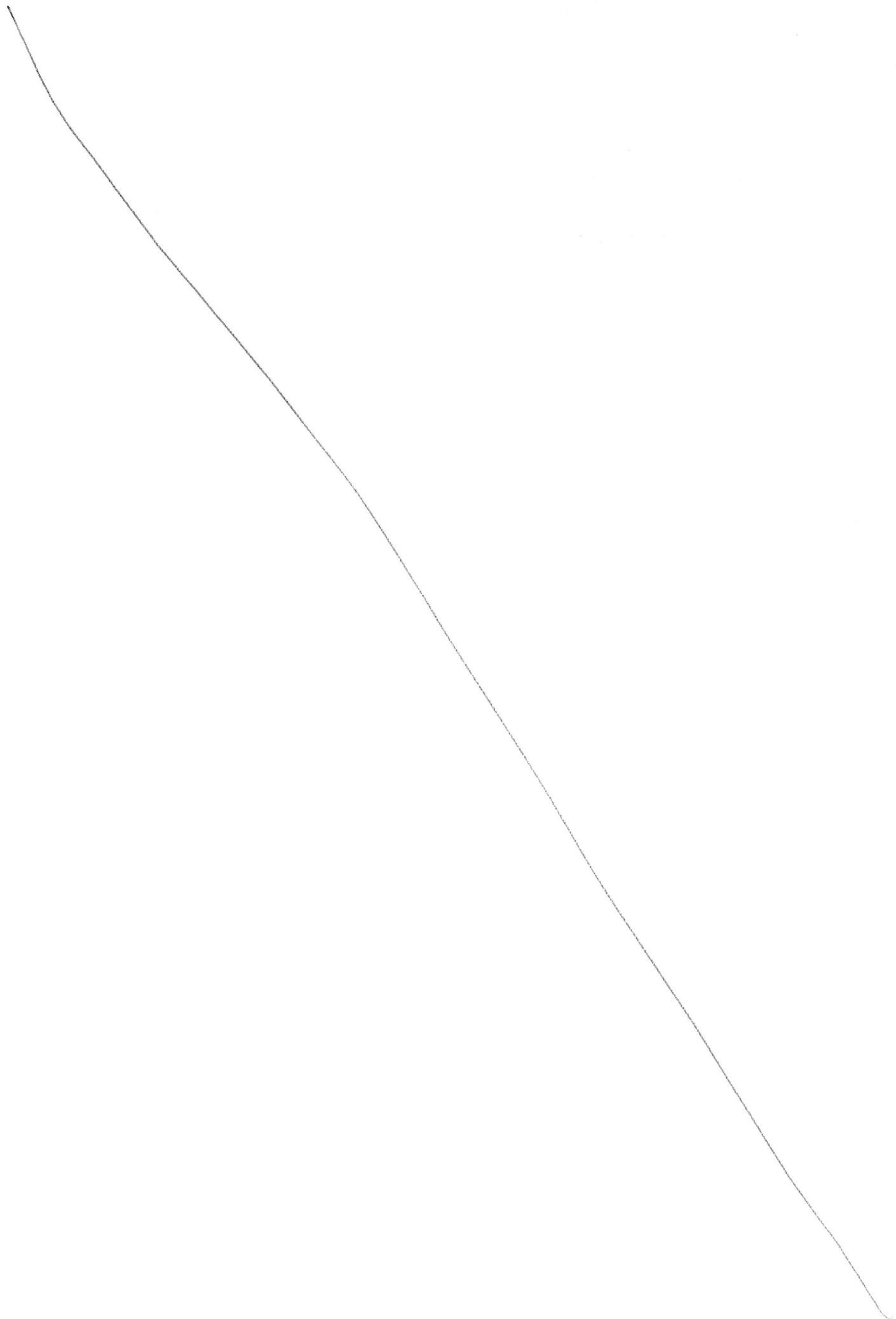
L'immobile risulta conforme.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~



BENI IN CAPO D'ORLANDO VIA BENEFIZIO 1, INTERNO 6

**UFFICIO**

DI CUI AL PUNTO C

**ufficio** a CAPO D'ORLANDO via Benefizio 1, interno 6, della superficie commerciale di **101,24 mq** per la quota di 100/100 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Immobile adibito ad ufficio, della superficie calpestabile di 88,60mq,, composto da n. 3 uffici, archivio, bagno, disimpegno, ripostiglio, oltre balcone e area di pertinenza. Superficie commerciale = 101,24mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 6, ha un'altezza interna di 2,75m. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 658 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria A/10, consistenza 5,5 vani, rendita 1.363,45 Euro, indirizzo catastale: via Benefizio, piano: n. 1, interno n. 6, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, derivante da Variazione del 14/03/2023 prot. n. 298411.1/2023 (Ex sub. 7)

Coerenze: lato monte: via Benefizio, lato mare: via Michelangelo, lato Messina: area di pertinenza del fabbricato, lato Palermo: altra Ditta.

L'immobile ha il diritto di comproprietà in ragione di 1/3 dell'area del parcheggio antistante l'edificio.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Sant'Agata di Militello). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio	eccezionale	★★★★★★★★★★
farmacie	eccezionale	★★★★★★★★★★
negozi al dettaglio	eccezionale	★★★★★★★★★★
palazzetto dello sport	eccezionale	★★★★★★★★★★
scuola elementare	eccezionale	★★★★★★★★★★
scuola per l'infanzia	eccezionale	★★★★★★★★★★
scuola media inferiore	eccezionale	★★★★★★★★★★
scuola media superiore	eccezionale	★★★★★★★★★★
spazi verde	ottimo	★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 168km	ottimo	★★★★★★★★★★
autostrada distante 8km	ottimo	★★★★★★★★★★
ferrovia distante 4km	ottimo	★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	ottima/media	★★★★★★★★★★
-------------------	--------------	------------

esposizione:	molto buona	★★★★★★★★★★
luminosità:	buona	★★★★★★★★★★
panoramicità:	molto buona	★★★★★★★★★★
impianti tecnici:	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
servizi:	al di sopra della media	★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile adibito ad ufficio, della superficie calpestabile di 88,60mq., composto da n. 3 uffici, archivio, bagno, disimpegno, ripostiglio, oltre balcone e area di pertinenza. Superficie commerciale = 101,24mq.

Delle Strutture:

<i>solai</i> : solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	buona	★★★★★★★★★★
<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	buona	★★★★★★★★★★
<i>travi</i> : costruite in cemento armato	buona	★★★★★★★★★★

CLASSE ENERGETICA:



[92,98 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20230616-083009-24265 registrata in data 16/06/2023

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ufficio n. 1	28,67	x	100 %	=	28,67
ufficio n. 2	18,09	x	100 %	=	18,09
ufficio n. 3	11,12	x	100 %	=	11,12
archivio	12,86	x	100 %	=	12,86
bagno	4,58	x	100 %	=	4,58
disimpegno	10,03	x	100 %	=	10,03
balcone	14,55	x	30 %	=	4,37
area di pertinenza	33,00	x	25 %	=	8,25
ripostiglio	3,27	x	100 %	=	3,27
<b>Totale:</b>	<b>136,17</b>				<b>101,24</b>

VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile viene stimato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento dei sopralluoghi, con criterio sintetico, attribuendo il più probabile valore di mercato. La stima, a corpo, viene calcolata attraverso un'analisi comparativa dei valori di beni simili oggetto di compravendita sull'attuale mercato immobiliare locale. Il bene viene raffrontato con altri dei quali si dispone dei reali prezzi di mercato praticati nella stessa zona in libera contrattazione di compravendita. Si rimanda, comunque, agli allegati facenti parte della relazione peritale per quanto non espressamente citato.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **140.000,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Adeguamento di stima per deterioramento fisico, deperimento dei componenti edilizi ed usura nel tempo.	-14.000,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 126.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 126.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

L'immobile viene stimato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento dei sopralluoghi, con criterio sintetico, attribuendo il più probabile valore di mercato. La stima, a corpo, viene calcolata attraverso un'analisi comparativa dei valori di beni simili oggetto di compravendita sull'attuale mercato immobiliare locale. Il bene viene raffrontato con altri dei quali si dispone dei reali prezzi di mercato praticati nella stessa zona in libera contrattazione di compravendita. Si rimanda, comunque, agli allegati facenti parte della relazione peritale per quanto non espressamente citato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Capo D'Orlando, agenzie: Capo D'Orlando, ed inoltre: Costruttori, altri consulenti tecnici ed operatori del settore edilizio.

## 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
C	ufficio	101,24	0,00	126.000,00	126.000,00
				<b>126.000,00 €</b>	<b>126.000,00 €</b>

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: **€. 126.000,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 12.600,00**

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: **€. 113.400,00**

data 23/06/2023

il tecnico incaricato  
Ing. FRANCESCO CASAMENTO