

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a CAPRI LEONE Via Calogero Pidalà 2, della superficie commerciale di **145,13** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ()
- 500/1000 di piena proprietà ()

Gli immobili oggetto del procedimento si trovano in Capri Leone, via Calogero Pidalà n° 2. Si tratta di un appartamento a piano terra rialzato (Corpo A) e di un magazzino al piano seminterrato (Corpo B) in un edificio che comprende anche un lastrico solare non oggetto della procedura (foglio di mappa 2 part. 542 sub. 4).

Agli immobili si accede dalla sopracitata via tramite una scala interna. Al piano seminterrato si accede anche da un vialetto esterno di pertinenza del fabbricato.

L'appartamento comprende ingresso, corridoio, pranzo-soggiorno, cucina, due bagni, ripostiglio e tre camere da letto.

Il magazzino è costituito da un unico locale adibito ad abitazione in cui alcuni ambienti (zona notte e deposito) sono delimitati da una parete in cartongesso e tende, il W.C. si trova nel sottoscala.

Le due unità immobiliari sono complete di rifiniture interne, impianto elettrico ed impianto idrico-sanitario. Il fabbricato esternamente è intonacato; la scala interna è incompleta riguardo alla pavimentazione dei gradini ed è coperta con lastre di fibrocemento, probabilmente contenenti amianto; il lastrico solare (escluso dalla procedura) non appare adeguatamente impermeabilizzato. Il solaio di copertura e la facciata presentano segni di degrado.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,95 m. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 542 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe U, consistenza 7,5 vani, rendita 697,22 Euro, indirizzo catastale: Via Calogero Pidalà n. 2, piano: Terra, intestato a , derivante da aggiornamento per diversa distribuzione degli spazi interni del 13/01/2022 prot. ME0002395
Coerenze: Sul lato Nord-Ovest confina con scala interna e fabbricato altra ditta, sul lato Sud-Ovest è prospiciente su strada comunale (via C. Pidalà), su gli altri lati è prospiciente su terreno di pertinenza del fabbricato.

Immobile costruito presumibilmente alla fine degli anni "70.

B

Magazzino seminterrato a CAPRI LEONE Via Calogero Pidalà 2, della superficie commerciale di **91,43** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ()
- 500/1000 di piena proprietà ()

Gli immobili oggetto del procedimento si trovano in Capri Leone, via Calogero Pidalà n° 2. Si tratta di un appartamento a piano terra rialzato (Corpo A) e di un magazzino al piano seminterrato (Corpo B) in un edificio che comprende anche un lastrico solare non oggetto della procedura (foglio di mappa 2 part. 542 sub. 4).

Agli immobili si accede dalla sopracitata via tramite una scala interna. Al piano seminterrato si accede anche da un vialetto esterno di pertinenza del fabbricato.

L'appartamento comprende ingresso, corridoio, pranzo-soggiorno, cucina, due bagni, ripostiglio e tre camere da letto.

Il magazzino è costituito da un unico locale adibito ad abitazione in cui alcuni ambienti (zona notte e deposito) sono delimitati da una parete in cartongesso e tende, il W.C. si trova nel sottoscala.

Le due unità immobiliari sono complete di rifiniture interne, impianto elettrico ed impianto idrico-sanitario. Il fabbricato esternamente è intonacato; la scala interna è incompleta riguardo alla pavimentazione dei gradini ed è coperta con lastre di fibrocemento, probabilmente contenenti amianto; il lastrico solare (escluso dalla procedura) non appare adeguatamente impermeabilizzato. Il solaio di copertura e la facciata presentano segni di degrado.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 542 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 142 mq, rendita 102,67 Euro, indirizzo catastale: Via Calogero Pidalà sn, piano: S1, intestato a I , derivante da aggiornamento per diversa distribuzione degli spazi interni del 11/01/2022 prot. n. ME0001954
Coerenze: Sul lato Nord-Ovest confina con scala interna e fabbricato altra ditta, sul lato Sud-Ovest con terreno (sotto via C. Pidalà), su gli altri lati confina con terreno di pertinenza del fabbricato.

Immobile costruito presumibilmente alla fine degli anni "70.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	236,56 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 172.416,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 146.553,81
Data della valutazione:	21/01/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da e famiglia nella qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/03/2011 a firma di Notaio Carmela Brigandì ai nn. 2993/1898 di repertorio, iscritta il 15/03/2011 a Messina ai nn. 8572/1197, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa, contro _____, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 120.000,00 €.

Importo capitale: 80.000,00 €.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 10/02/2014 a Messina ai nn. 2908/228, a favore di Unipol Banca s.p.a., contro _____, derivante da Decreto Ingiuntivo del 04/05/2013 n. 98 del Tribunale sede Sant'Agata di Militello.

Importo ipoteca: 14.500,00.

Importo capitale: 7.286,45

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 27/04/2015 a Messina ai nn. 9479/7037, a favore di Unipol Banca s.p.a., contro _____, derivante da Verbale di pignoramento immobili del 23/02/2015 rep. 146 Tribunale di Patti.

La formalità è riferita solamente a subalterno 2 della particella 542 fg 2 Comune di Capri Leone. Estinto (da informazioni assunte nella cancelleria del Tribunale di Patti)

pignoramento, trascritto il 13/09/2021 a Messina ai nn. 24611/19301, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa s.c.p.a., contro _____, derivante da Verbale di pignoramento immobili del 27/07/2021 rep. 679 Uff. Giud. Tribunale di Patti

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: -
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: -
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 02/08/2002), registrato il 06/08/2002 a Messina al n. 3686, trascritto il 06/08/2002 a Messina ai nn. 21021/17381

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/1975 fino al 02/08/2002), con

atto stipulato il 30/12/1975 a firma di Enrico Mirto al n. 89587/4 di repertorio, registrato il 19/01/1976 a Palermo al n. 974, trascritto il 28/01/1976 a Messina ai nn. 1361/1590.
Il titolo è riferito solamente a terreno su cui è stato realizzato il fabbricato

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori N. 183/77, intestato _____, per lavori di realizzazione di un fabbricato per civile abitazione, rilasciato il 03/02/1977 con il n. 183 di protocollo. Non risulta essere stata richiesta o rilasciata l'agibilità

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto al progetto autorizzato è stato ampliato il piano seminterrato (e non sono stati realizzati due piani fuori terra previsti).

Secondo il parere del sottoscritto CTU la difformità al piano seminterrato è regolarizzabile. Trattasi di parte d'opera interrata sanabile mediante Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 come recepito con modifiche dall'art.14 della L.R.16/2016.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche e oneri per il rilascio: €.5.000,00



PIANTA DEL PIANO CANTINATO

Seminterrato autorizzato



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



Seminterrato realizzato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Durante lo svolgimento dell'incarico emergevano difformità tra lo stato dei luoghi e le schede planimetriche catastali. Le difformità sono state regolarizzate mediante pratiche docfa di aggiornamento delle suddette schede presentate dal sottoscritto CTU agli uffici catastali di Messina, in conformità al mandato ricevuto. Pertanto non saranno previste ulteriori spese di regolarizzazione a deprezzare l'immobile.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CAPRI LEONE VIA CALOGERO PIDALÀ 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a CAPRI LEONE Via Calogero Pidalà 2, della superficie commerciale di **145,13** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ()
- 500/1000 di piena proprietà ()

Gli immobili oggetto del procedimento si trovano in Capri Leone, via Calogero Pidalà n° 2. Si tratta di un appartamento a piano terra rialzato (Corpo A) e di un magazzino al piano seminterrato (Corpo B) in un edificio che comprende anche un lastrico solare non oggetto della procedura (foglio di mappa 2 part. 542 sub. 4).

Agli immobili si accede dalla sopracitata via tramite una scala interna. Al piano seminterrato si accede anche da un vialetto esterno di pertinenza del fabbricato.

L'appartamento comprende ingresso, corridoio, pranzo-soggiorno, cucina, due bagni, ripostiglio e tre camere da letto.

Il magazzino è costituito da un unico locale adibito ad abitazione in cui alcuni ambienti (zona notte e deposito) sono delimitati da una parete in cartongesso e tende, il W.C. si trova nel sottoscala.

Le due unità immobiliari sono complete di rifiniture interne, impianto elettrico ed impianto idrico-sanitario. Il fabbricato esternamente è intonacato; la scala interna è incompleta riguardo alla pavimentazione dei gradini ed è coperta con lastre di fibrocemento, probabilmente contenenti amianto; il lastrico solare (escluso dalla procedura) non appare adeguatamente impermeabilizzato. Il solaio di copertura e la facciata presentano segni di degrado.

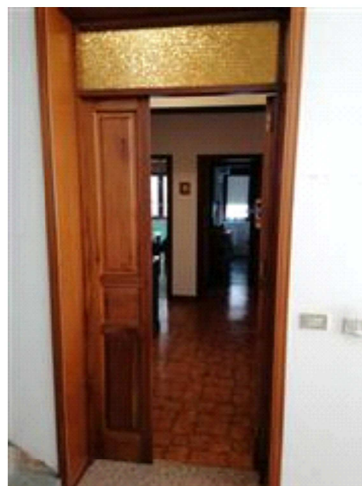
L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,95 m. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 542 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe U, consistenza 7,5 vani, rendita 697,22 Euro, indirizzo catastale: Via Calogero Pidalà n. 2, piano: Terra, intestato a _____, derivante da aggiornamento per diversa distribuzione degli spazi interni del 13/01/2022 prot. ME0002395
Coerenze: Sul lato Nord-Ovest confina con scala interna e fabbricato altra ditta, sul lato Sud-Ovest è prospiciente su strada comunale (via C. Pidalà), su gli altri lati è prospiciente su terreno di pertinenza del fabbricato.

Immobile costruito presumibilmente alla fine degli anni "70.



Esterno



Ingresso appartamento

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale . I più importanti centri limitrofi sono Sant'Agata di Militello (10 km), Capo d'Orlando (8 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria: Nelle vicinanze (a 4 km circa) è presente l'as e g u e m t t e r a z i o n e storica paesaggistica: Museo Fondazione Piccolo di Calanovella (Capo d'Orlando).

SERVIZI

scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 600 m	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 800 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 164 km (Falcone - Borsellino)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
travi: costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele. Il solaio dell'appartamento presenta diffusi segni di dissesti probabilmente dovuti a infiltrazioni d'acqua con ossidazione delle armature metalliche	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

dei travetti ed incipiente espulsione del copriferro
- Da ristrutturare

balconi: costruiti in cemento armato. La struttura presenta segni di degrado, dovuti probabilmente all'ossidazione delle armature metalliche

mediocre

Delle Componenti Edilizie:

rivestimento esterno: realizzato in intonaco

mediocre

infissi esterni: a battente realizzati in legno e vetro

nella media

protezioni infissi esterni: serrande avvolgibili realizzate in pvc

al di sotto della media

rivestimento interno: posto in camere e corridoi realizzato in intonaco. Le condizioni scadenti si riferiscono solo ai solaio dove l'intonaco è deteriorato e in fase di distacco per i danni strutturali nel solaio (vedi voce solai)

scarso

rivestimento interno: posto in bagni e zona cucina realizzato in materiale ceramico

nella media

pavimentazione interna: realizzata in materiale ceramico

nella media

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

nella media

scala: interna con rivestimento in intonaco. Solo parzialmente pavimentata - Da completare.

scarso

copertura: terrazza non adeguatamente impermeabilizzata e non pavimentata.

scarso

copertura scala: struttura costituita da travi di legno con pannelli in lastre di fibrocemento (probabilmente contenenti amianto)

scarso

Degli Impianti:

idrico: sottotraccia con alimentazione da rete comunale. Non sono state fornite certificazioni attestanti la conformità dell'impianto.

nella media

fognatura: sottotraccia e in cavedi all'interno dell'appartamento, ma con tubi a vista nel magazzino sottostante. Non sono state fornite certificazioni attestanti la conformità dell'impianto.

al di sotto della media

elettrico: sottotraccia. Non sono state fornite certificazioni attestanti la conformità dell'impianto.

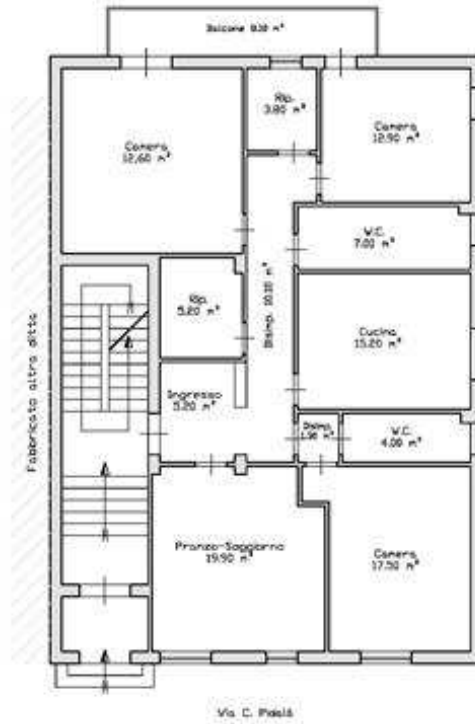
nella media

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

Appartamento	142,70	x	100 %	=	142,70
Balcone	8,10	x	30 %	=	2,43
Totale:	150,80				145,13



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $145,13 \times 750,00 = 108.847,50$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 108.847,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 108.847,50

BENI IN CAPRI LEONE VIA CALOGERO PIDALÀ 2

MAGAZZINO SEMINTERRATO

DI CUI AL PUNTO B

Magazzino seminterrato a CAPRI LEONE Via Calogero Pidalà 2, della superficie commerciale di

91,43 mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ()
- 500/1000 di piena proprietà ()

Gli immobili oggetto del procedimento si trovano in Capri Leone, via Calogero Pidalà n° 2. Si tratta di un appartamento a piano terra rialzato (Corpo A) e di un magazzino al piano seminterrato (Corpo B) in un edificio che comprende anche un lastrico solare non oggetto della procedura (foglio di mappa 2 part. 542 sub. 4).

Agli immobili si accede dalla sopracitata via tramite una scala interna. Al piano seminterrato si accede anche da un vialetto esterno di pertinenza del fabbricato.

L'appartamento comprende ingresso, corridoio, pranzo-soggiorno, cucina, due bagni, ripostiglio e tre camere da letto.

Il magazzino è costituito da un unico locale adibito ad abitazione in cui alcuni ambienti (zona notte e deposito) sono delimitati da una parete in cartongesso e tende, il W.C. si trova nel sottoscala.

Le due unità immobiliari sono complete di rifiniture interne, impianto elettrico ed impianto idrico-sanitario. Il fabbricato esternamente è intonacato; la scala interna è incompleta riguardo alla pavimentazione dei gradini ed è coperta con lastre di fibrocemento, probabilmente contenenti amianto; il lastrico solare (escluso dalla procedura) non appare adeguatamente impermeabilizzato. Il solaio di copertura e la facciata presentano segni di degrado.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 542 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 142 mq, rendita 102,67 Euro, indirizzo catastale: Via Calogero Pidalà sn, piano: S1, intestato a _____, derivante da aggiornamento per diversa distribuzione degli spazi interni del 11/01/2022 prot. n. ME0001954
Coerenze: Sul lato Nord-Ovest confina con scala interna e fabbricato altra ditta, sul lato Sud-Ovest con terreno (sotto via C. Pidalà), su gli altri lati confina con terreno di pertinenza del fabbricato.

Immobile costruito presumibilmente alla fine degli anni "70.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. I più importanti centri limitrofi sono Sant'Agata di Militello (10 km), Capo d'Orlando (8 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria: Nelle vicinanze (a 4 km circa) è presente l'as e g u e m t t e r a z i o n e storica paesaggistica: Museo Fondazione Piccolo di Calanovella (Capo d'Orlando).

SERVIZI

scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 600 m	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 800 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 164 km (Falcone - Borsellino)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

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

Delle Componenti Edilizie:

<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : a battente (solo portefinestre) realizzati in legno e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : serrande avvolgibili (solo per le portefinestre) realizzate in metallo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : realizzato in intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in marmette di cemento con marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scala</i> : interna con rivestimento in intonaco. Solo parzialmente pavimentata - Da completare.	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura</i> : terrazza non adeguatamente impermeabilizzata e non pavimentata.	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura scala</i> : struttura costituita da travi di legno con pannelli in lastre di fibrocemento (probabilmente contenenti amianto)	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:



idrico: sottotraccia con alimentazione da rete comunale. Non sono state fornite certificazioni attestanti la conformità dell'impianto.

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

fognatura: tubi a vista nel magazzino dagli scarichi dell'appartamento sovrastante. Non sono state fornite certificazioni attestanti la conformità dell'impianto.

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

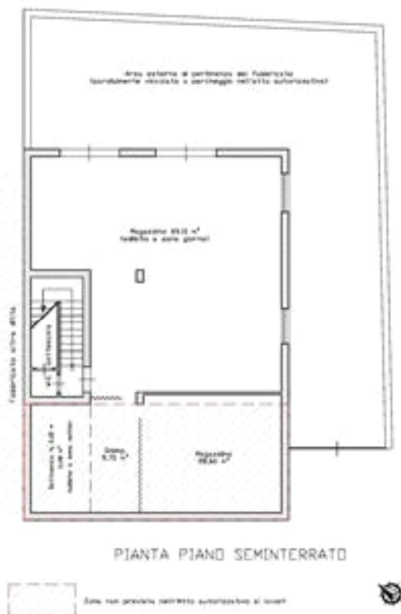
elettrico: sottotraccia. Non sono state fornite certificazioni attestanti la conformità dell'impianto.

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
magazzino	121,90	x	75 %	=	91,43
Totale:	121,90				91,43



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 91,43 x 750,00 = **68.568,75**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 68.568,75**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 68.568,75**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di Stima

Appare ovvio rilevare che nel nostro caso va ricercato il valore venale del bene, cioè un giudizio di equivalenza tra bene e moneta. La ricerca del valore venale in comune commercio va intesa come ricerca del più probabile valore venale attribuibile a g l i m m o b i l i d a o r d i n a r i c o m p r a t o r i e d o r d i n a r i v e n d i t o r i .

Metodo di stima

In un regime economico normale il metodo di stima più rigoroso e con risultati certamente attendibili è quello analitico. La rispondenza razionale tra reddito di un bene economico e il suo valore capitale non può però essere adottata perché ci troviamo in un momento particolare e non normale di mercato immobiliare in cui il reddito dei fabbricati non è proporzionato al valore di mercato degli stessi.

Pertanto è preferibile il metodo di stima sintetico comparativo che consiste nel determinare direttamente il valore venale tramite una comparazione tra immobili di valore ignoto ed immobili a prezzo noto.

La comparazione va fatta naturalmente tra immobili che abbiano caratteristiche intrinseche (struttura, rifiniture, stato di manutenzione ordinaria e straordinaria, caratteristiche architettoniche, consistenza e dimensione vani) ed estrinseche (ubicazione dell'edificio, tipo di zona urbana etc..) simili.

Essendo il fabbricato a stimare bisognoso di opere di ristrutturazione riguardo al solaio di copertura (non correttamente impermeabilizzato sull'estradosso e con segni di dissesto all'intradosso) ai balconi e a i p r o s p e t t i c h é l a c o m p r a v e n d i t a d i b e n i s i m i l i n o n a v v i e n e n o r m a l m e n t e , s i d e t e r m i n e r à i l v a l o r e v e n a l e i n f u n z i o n e d e l l a t r a s f o r m a z i o n e o r d i n a r i a d e l b e n e . O v v i a m e n t e t a l e o r d i n a r i a t r a s f o r m a z i o n e è l a r i s t r u t t u r a z i o n e d e l l ' i m m o b i l e e i l p i ù p r o b a b i l e v a l o r e v e n a l e s ' i d e n t i f i c a (qualitativamente e quantitativamente) nel più probabile valore di trasformazione definito come differenza tra il valore di mercato del bene trasformato ed il costo di trasformazione.

Il valore unitario applicato tiene conto dei costi necessari per la ristrutturazione dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Capri Leone, osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, ed inoltre: conoscenza diretta del mercato immobiliare locale e altri tecnici operanti nel mercato immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	145,13	0,00	108.847,50	108.847,50
B	cantina	91,43	0,00	68.568,75	68.568,75
				177.416,25 €	177.416,25 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 172.416,25**

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: **€. 25.862,44**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

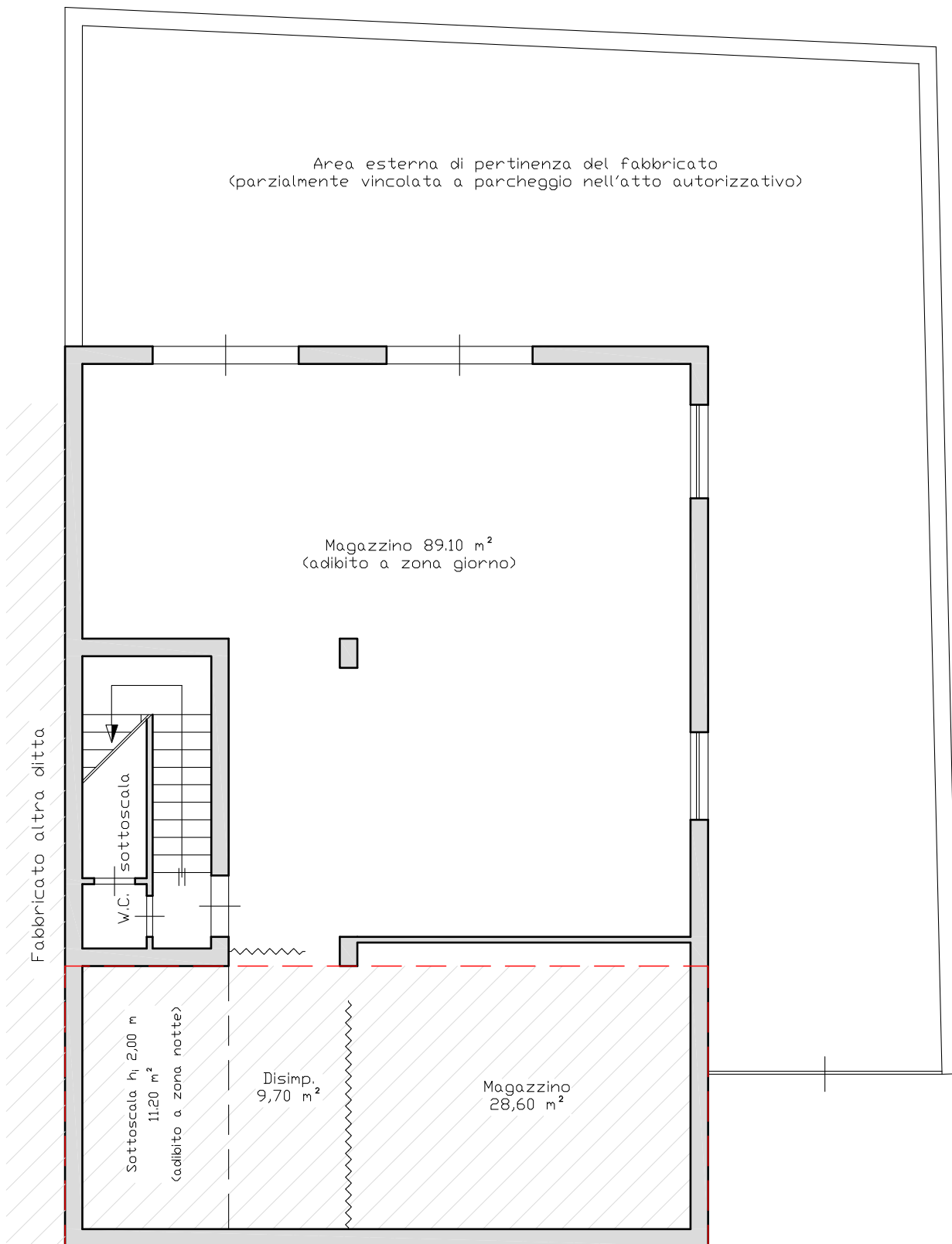
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 146.553,81**

data 21/01/2022

il tecnico incaricato
ANTONINO M. PIZZUTO

ALLEGATI:

- PLANIMETRIE scala 1:100
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- VISURE CATASTALI (aggiornate e precedenti)
- STRALCIO FOGLIO DI MAPPA CATASTALE
- PLANIMETRIE CATASTALI (aggiornate e precedenti)
- NULLA OSTA PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI 183/77
- ATTO DI COMPRAVENDITA
- VERBALE DI SOPRALLUOGO

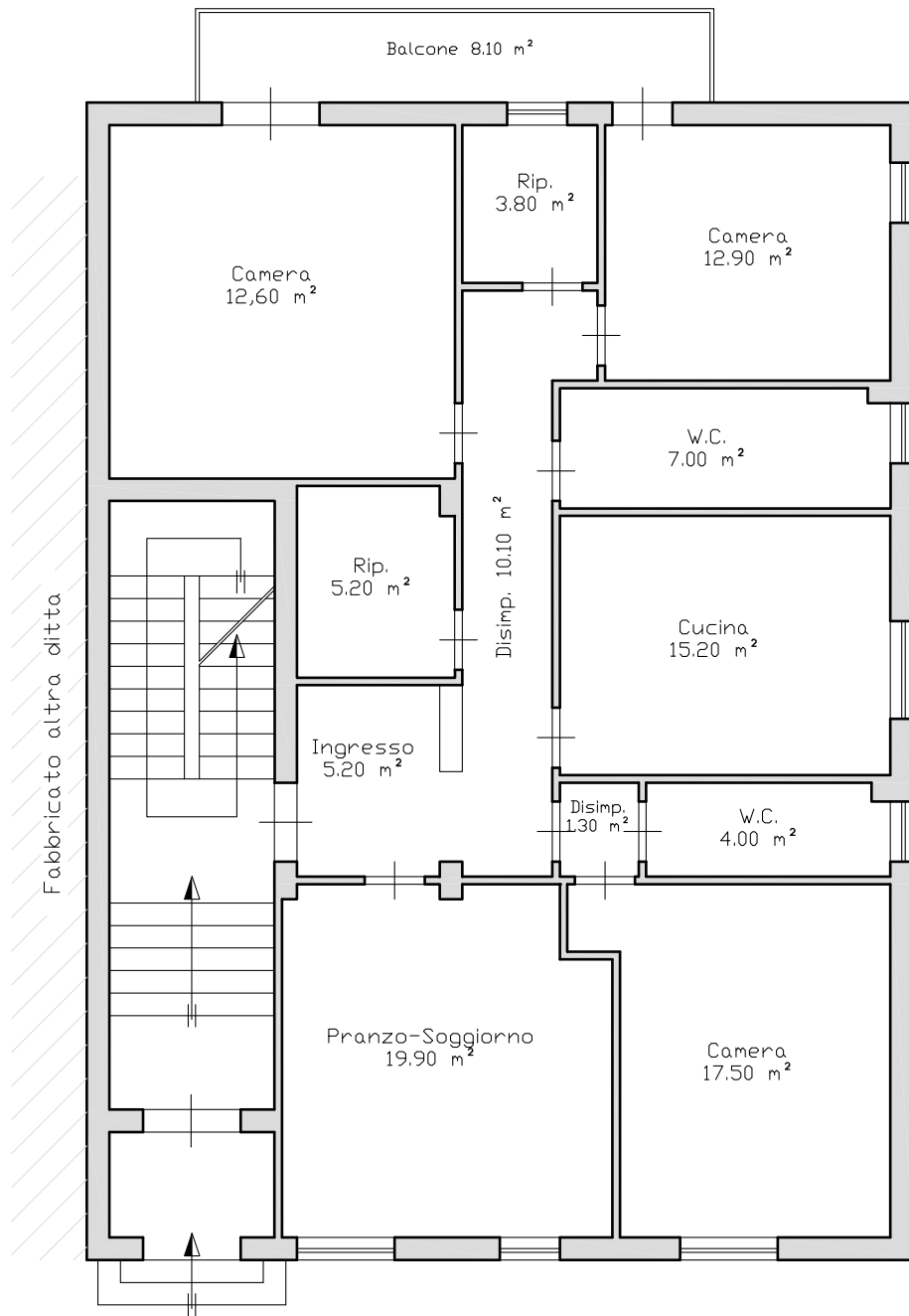


PIANTA PIANO SEMINTERRATO
Scala 1 : 100



Zona non prevista nell'Atto autorizzativo ai lavori





Via C. Pidalà

PIANTA PIANO RIALZATO
Scala 1 : 100





Foto 1 - Prospetto lato Sud-Ovest



Foto 2 - Prospetto lato Sud-Est

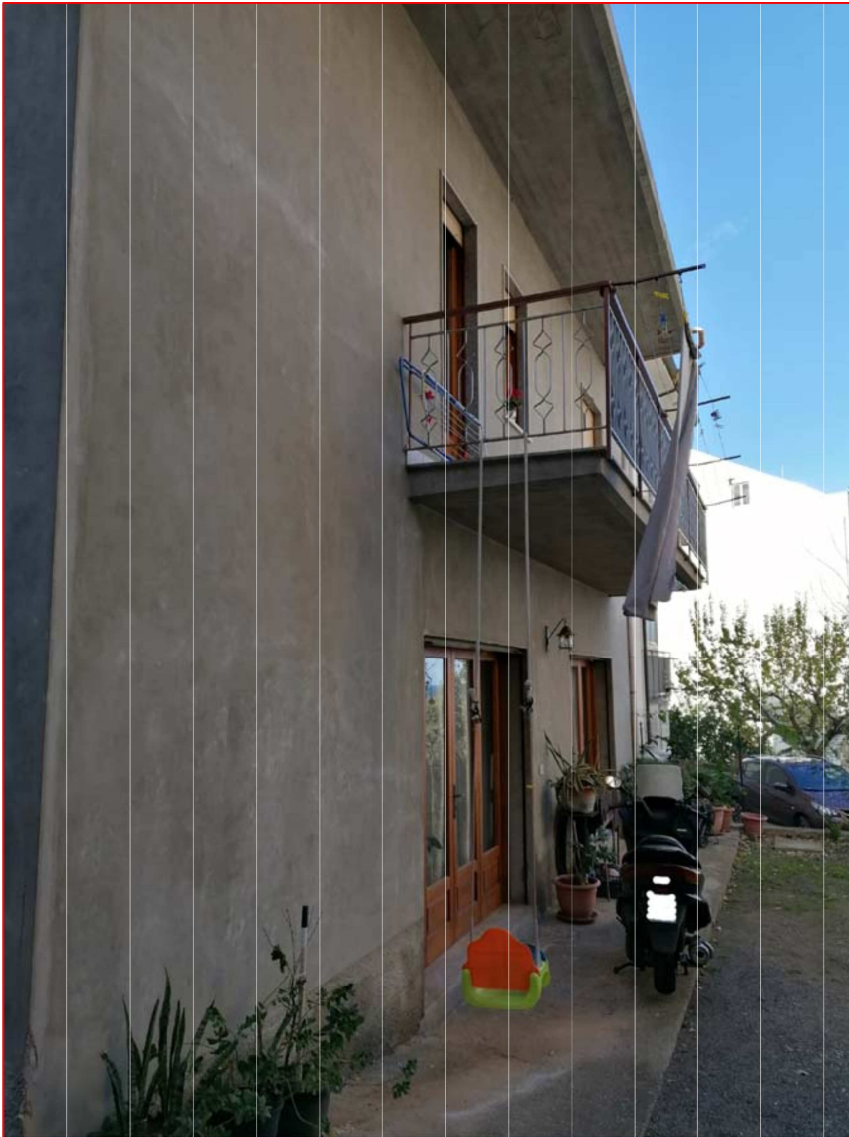


Foto 3 - Prospetto lato Nord-Est

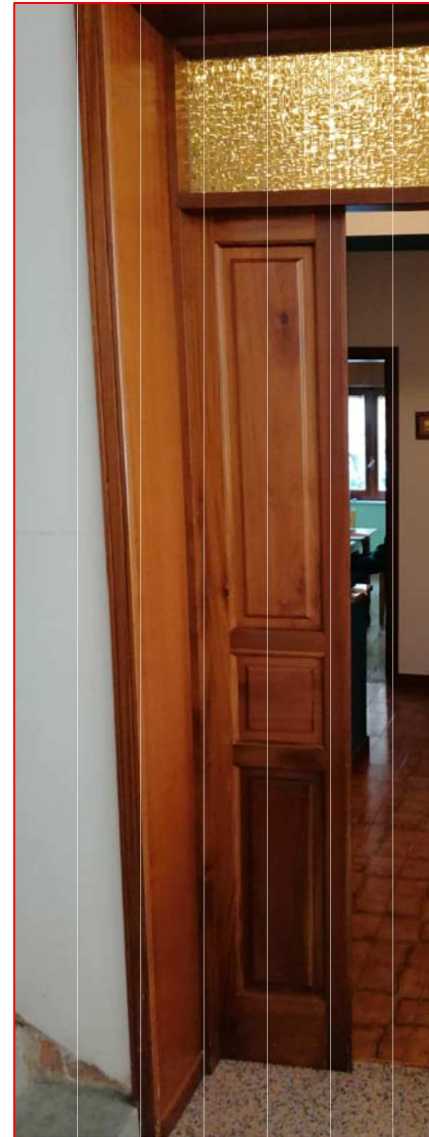


Foto 4 - Piano rialzato



Foto 5 - Appartamento - Corridoio



Foto 6 - Appartamento

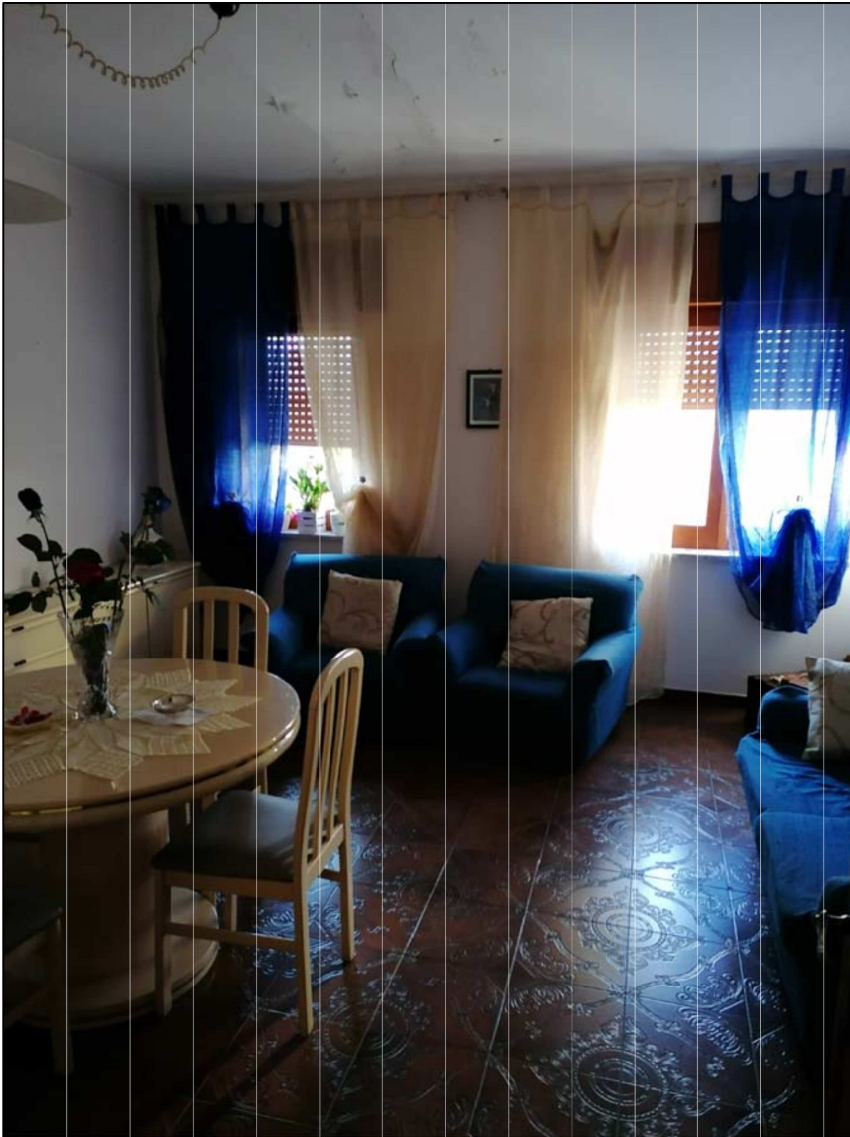


Foto 7 - Appartamento - Soggiorno

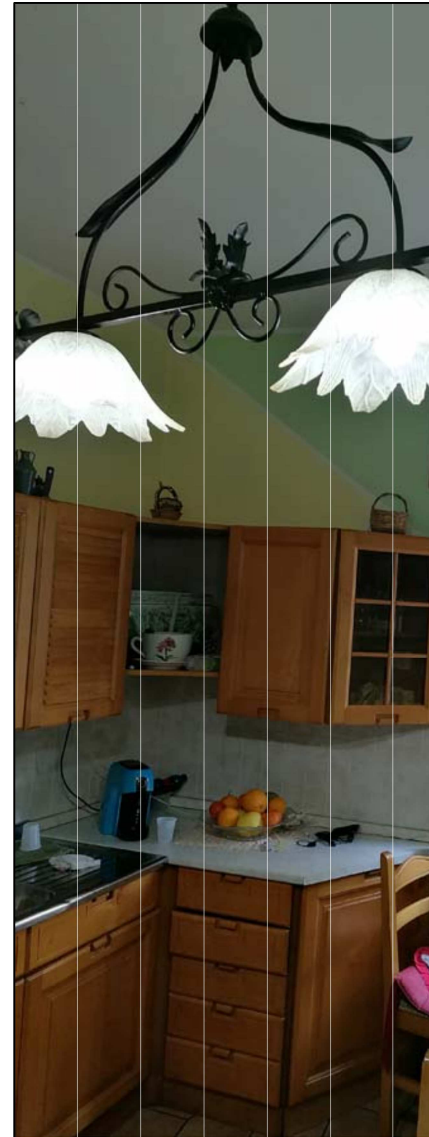


Foto 8 - Appartamento



Foto 9 - Appartamento - Bagno



Foto 10 - Appartamento

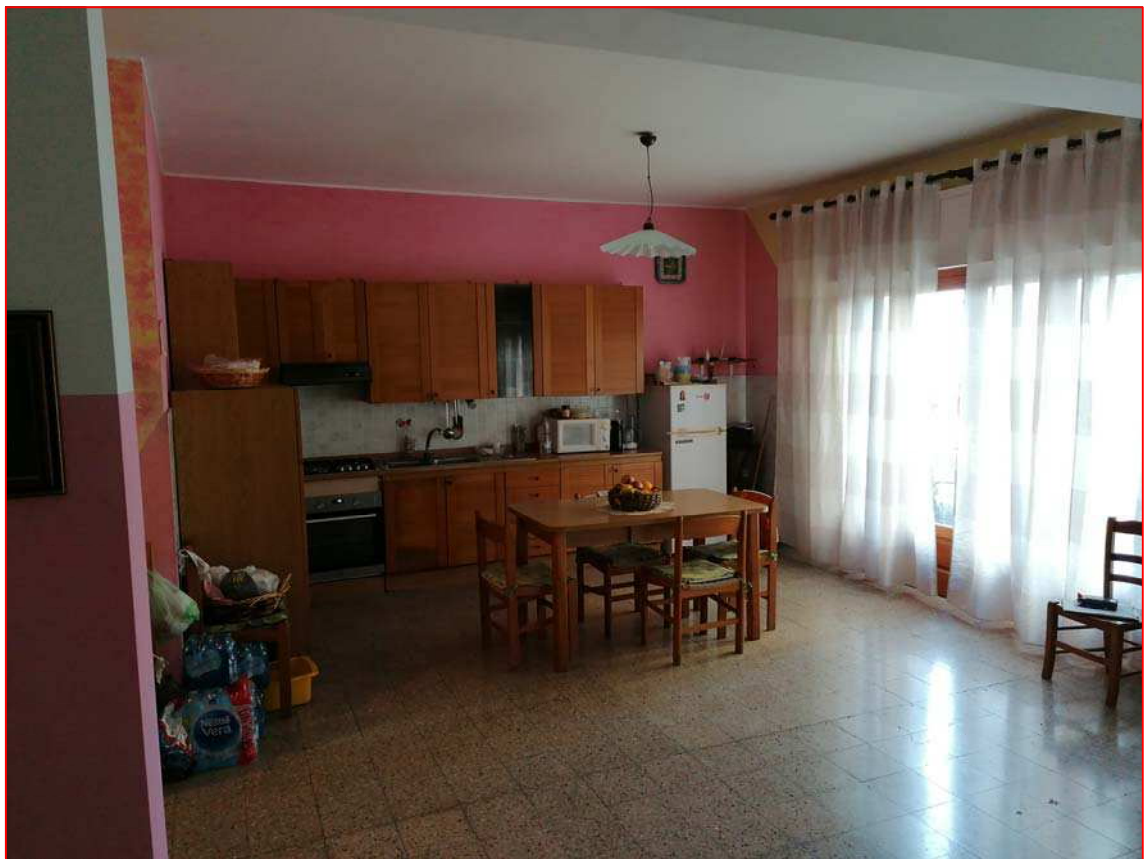


Foto 11 - Magazzino seminterrato (adibito ad abitazione)



Foto 12 - Magazzino seminterrato



Foto 13 - Scala



Foto 14 - Rampe scala



Foto 15 - Copertura torrino scala



Foto 16 - Terrazza e t



N=38000

E=-24100

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina

Dichiarazione protocollo n. ME0001954 del 12/01/2022

Comune di Capri Leone

Via Calogero Pidala'

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 542

Subalterno: 2

Compilata da:

Pizzuto Antonino Massimo

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Messina

N. 1404

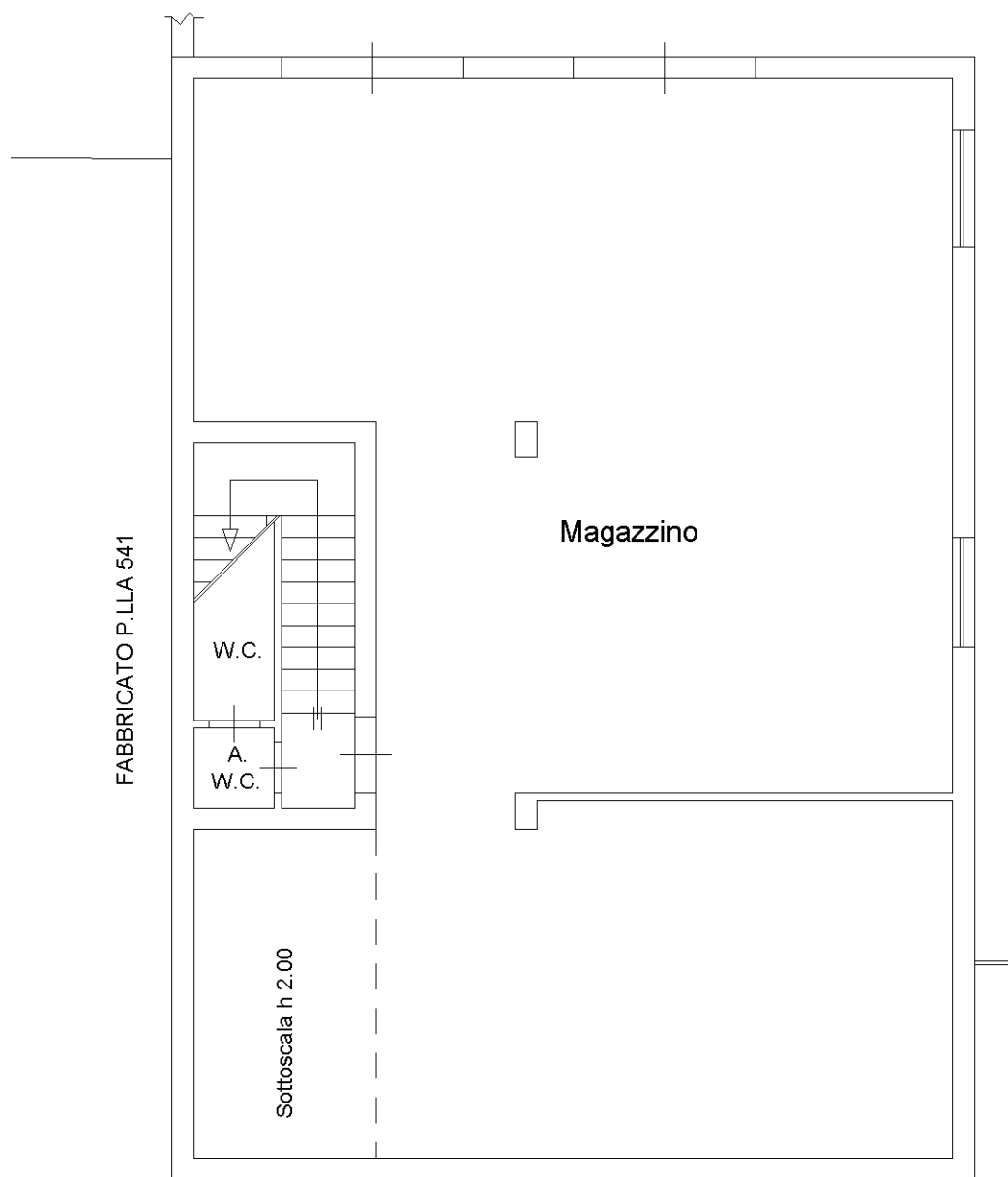
Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:100

PIANO SOTTOSTRADA

H = 3.00



FABBRICATO P. ILLA 541

Magazzino

W.C.

A.
W.C.

Sottoscala h 2.00

Terrapieno



Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina

Dichiarazione protocollo n. ME0002395 del 14/01/2022

Comune di Capri Leone

Via Calogero Pidala'

civ. 2

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 542

Subalterno: 3

Compilata da:

Pizzuto Antonino Massimo

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Messina

N. 1404

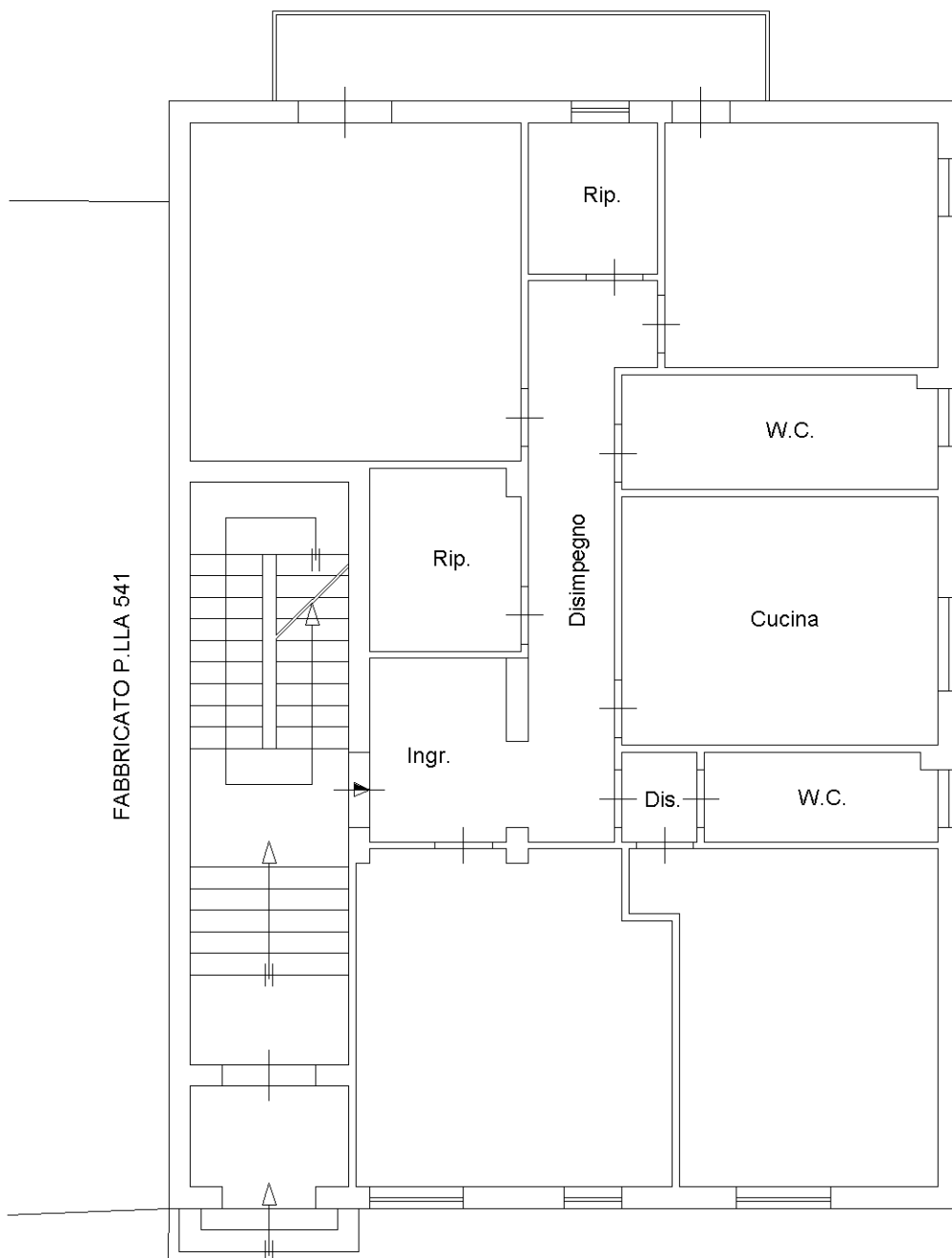
Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:100

PIANO TERRA

H = 2.95



FABBRICATO P. LLA 541

Ultima planimetria in atti

Via C. PIDALA'

