



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

24/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
ARANORN NPL 2018 srl

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Gianluca Peluso

CUSTODE:
Avv. Rosa Ventura

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/03/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Tiziana Franchina

CF:FRNTZN71C56H982H
con studio in SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) via Campidoglio 70
telefono: 3396536716
email: tizfranchina@alice.it
PEC: tiziana.franchina@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 24/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GIOIOSA MAREA VIA MESSINA n. 23 Piano S1 - 1, frazione SAN GIORGIO, della superficie commerciale di **129,00** mq per la quota di:

- 1/2 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

L'appartamento oggetto di stima, è posto al Piano Rialzato di un immobile composto da 4 piani complessivi. Ha prospetti liberi da 3 lati, tutti dotati di finestre e/o balconi, questi ultimi con accesso diretto dal cortile condominiale carrabile. Ha ingresso esclusivo da un terrazzino posto sul lato est che da accesso a una zona giorno molto ampia, con angolo cottura a vista. Completano l'immobile due camere da letto, un ripostiglio e un bagno, e un locale cantina, delimitato catastalmente come "cantina" ma lasciato allo stato rustico.

Le rifiniture sono standard di ceramica a tappeto, così come i rivestimenti. Il locale bagno presenta la classica disposizione con vasca.

Gli infissi esterni sono tutti in alluminio anodizzato bianco, con vetri all'inglese.

Per buona parte del corridoio e delle stanze da letto presenta umidità di risalita per un metro circa, così come elementi di condensa agli angoli esterni delle stanze da letto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Rialzato, ha un'altezza interna di ml 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 29 sub. 3 (catasto fabbricati), partita 1959, categoria A/2, classe 9, consistenza 129 mq, indirizzo catastale: VIA MESSINA n. 23 , piano: Piano S1 - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE in atti dal 25/09/1990 (n. 16483/1988)
Coerenze: L'immobile confina su 3 lati con cortile condominiale e su un lato con vano scala.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, Nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1986.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	129,00 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:	€. 98.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.232,00
Data della valutazione:	05/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile è occupato dal debitore e dalla moglie

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**, stipulata il 18/11/2004 a firma di NOTAIO G. BONANNO ai nn. 8488/2254 di repertorio, iscritta il 20/11/2004 a PATTI ai nn. 40792/9847, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO .

Importo ipoteca: 128000.

Importo capitale: 64000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a INTERO LOTTO

ipoteca **legale**, stipulata il 11/09/2009 ai nn. 53168/2009 di repertorio, iscritta il 22/09/2009 ai nn. 31705/5757, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA AI SS ART. 77DPR 602/73.

Importo ipoteca: 12317.34.

Importo capitale: 6158.67.

La formalità è riferita solamente a 1/2 DI USUFRUTTO IMMOBILE SITO IN GIOIOSA MAREA CATASTALMENTE INDIVIDUATO AL FG. 12 PART. 29 SUB 3

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/03/2022 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PATTI ai nn. REP. 236 di repertorio, trascritta il 05/05/2022 ai nn. 11954/9620, a favore di *** DATO OSCURATO ***



, contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI .
La formalità è riferita solamente a SU INTERO LOTTO

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:	€. 500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 7.508,00

Ulteriori avvertenze:

Le spese condominiali sono riferite alla data del sopralluogo, ovvero all'anno 2022. Il debito, così come comunicato dall'amministratore di Condominio e riportato nel Verbale di sopralluogo redatto dall'Avv. Venutra (Custode Imm.re) dal 2022 ad oggi è potuto aumentare. Per l'anno 2023, l'amministratore contattato telefonicamente ci comunicava che l'ammontare delle spese previsionali per il 2023 ammontavano a € 608 circa. (Per maggiore precisione si allega copia verbale con citazione)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il bene in oggetto è pervenuto agli attuali proprietari da Ceraolo Giuseppe (Titolere della CE dell'intero immobile) proprietario dal 1990 (Costituzione in atti dal 25/09/1990 ai N. 16483/1988)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA (dal 18/11/2004), con atto stipulato il 18/11/2004 a firma di NOTAIO G. BONANNO ai nn. 8487/2253 di repertorio, trascritto il 20/11/2004 a PATTI ai nn. 40791/27279.

Il titolo è riferito solamente a INTERO LOTTO.

IL MERLO DETIENE INSIEME ALLA MOGLIE ARTINO CONCETTA LA QUOTA PARI A 1/2 DI USUFRUTTO IN REGIME DI COMUNINE DEI BENI

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 18/11/2004), con atto stipulato il 18/11/2004 a firma di NOTAIO G. BONANNO ai nn. 8487/2253 di repertorio, trascritto il 20/11/2004 a PATTI ai nn. 40791/27279.

Il titolo è riferito solamente a QUOTA PARI A 1/2 DI USUFRUTTO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI INSIEME AL MARITO MERLO ANTNINO

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 18/11/2004), con atto stipulato il 18/11/2004 a firma di NOTAIO G. BONANNO ai nn. 8487/2253 di repertorio, trascritto il 20/11/2004 a PATTI ai nn. 40791/27279.

Il titolo è riferito solamente a QUOTA PARI A 1/2 DI NUDA PROPRIETA' DELL'INTERO LOTTO

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 18/11/2004), con atto stipulato il 18/11/2004 a firma di NOTAIO G. BONANNO ai nn. 8487/2253 di repertorio, trascritto il 20/11/2004 a PATTI ai nn. 40791/27279.

Il titolo è riferito solamente a QUOTA PARI A 1/2 DI NUDA PROPRIETA'



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Costituzione in atti dal 25/09/1990 ai n. 16483/1988)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile oggetto della **CE 37/86**, di cui il bene pignorato fa parte, si presenta con una difformità rispetto al concetto di Piano Seminterrato. Infatti, la relazione tecnica a corredo della CE esitata cita testualmente: "*Col presente progetto si intende realizzare un fabbricato a **TRE ELEVAZIONI FUORI TERRA PIU' UN SEMINTERRATO***".

Lo stesso Piano Seminterrato per quanto, citato e inserito nel calcolo volumetrico complessivo dell'immobile, non risponde di fatto, nella realtà a un vero Piano Seminterrato, in quanto ha affacci su tutti i prosetti. Mentre la definizione normativa di un piano seminterrato è: "*seminterrati quelli il cui solaio di copertura è posto al di sopra dello stesso piano campagna per una altezza inferiore al 50% dell'altezza del locale medesimo*".

Sempre in merito al Piano di sedime del bene oggetto di perizia, si precisa quanto segue: all'epoca del rilascio della CE, lo strumento urbanistico in vigore nel 1986 prevedeva un'altezza complessiva non superiore agli 11 ml (Art. 13 PRG).

Allo stato attuale il nuovo strumento urbanistico, all'Art. 9 punto 3 delle Norme Tecniche di Attuazione, prevede quanto segue:

Comune di Gioiosa Marea (Me) -Norme Tecniche d'Attuazione (NTA) del Piano Regolatore Generale (PRG)**Art. 9****3) H Altezza dell'edificio (m t)**

"L'altezza delle pareti esterne di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone e sottozone nei successivi articoli delle presenti norme e nelle schede allegate relative ai comprensori, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché questi ultimi siano contenuti entro limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonica compiuta. Laddove tali limiti di altezza non siano fissati, è stabilito il valore massimo di m.10,50."

Pertanto l'intero edificio ove è ubicato l'appartamento oggetto di perizia, è difforme (nella sua interezza) poichè non considerando il Piano Seminterrato come tale, supera il limite di H di ml 1.50.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

C.E. N. **37**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO A 3 ELEVAZIONI F.T. + PIANO SEMINTERRATO, SITO IN VIA MESSINA FRAZ. SAN GIORGIO DI GIOIOSA MAREA, rilasciata il 03/06/1986 con il n. 37 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Commissario ad ACTA n. 1 del 16/01/2020., l'immobile ricade in zona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 27 Sottozona B2: Aree urbane di ristrutturazione e completamento Rientrano in tale classificazione le aree urbane di formazione recente, prive di interesse storico ed ambientale, e comprende aree prevalentemente edificate salvo singoli lotti di modeste dimensioni ancora inedificati, destinate sia al completamento della edificazione, sia al recupero del patrimonio edilizio esistente. In tale sottozona si applicano le norme generali definite nel precedente Art. 25 È consentita l'edificabilità per edifici adibiti a residenza, anche collettiva. Nelle aree che si intendano edificare si dovranno sempre conteggiare nel



calcolo dell'indice, i volumi già esistenti nel lotto, facendo riferimento alla situazione esistente alla data di adozione del piano da parte dell'Amministrazione Comunale. Le aree verdi dotate di piante di alto fusto e di essenze particolarmente caratteristiche dovranno essere integralmente conservate. I parametri di zona da rispettare sono: Comune di Gioiosa Marea (Me). Norme Tecniche d'Attuazione (NTA) del Piano Regolatore Generale (PRG). 21 Indice di fabbricabilità fondiaria Indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 4,5500$ mc/mq mc/mq Rapporto di copertura Rapporto di copertura $R_c = 30\%$ % Nella sottozona B2 sono consentiti: a) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento e di ristrutturazione edilizia (ristrutturazione edilizia (ai sensi della L 457/78 e s.m.i.); b) la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti; c) il completamento di edifici esistenti;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per quanto riguarda il Certificato di Agibilità, il bene oggetto di perizia potrebbe ottenere un'Agibilità parziale, ai SS del comma 4 articolo 24 DPR 380/01, in versione aggiornata dal D.Lgs. 207/2021, lett. b), ovvero :

"Le singole unità immobiliari, purché' siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale"

Oltre al rispetto dei vari requisiti ordinari di Agibilità elencati in precedenza (comma 1 art. 24 DPR 380/01), l'Agibilità parziale per singoli edifici o singole porzioni di costruzioni può avvenire in presenza di ulteriori condizioni:

- funzionalmente autonomi (cioè già utilizzabili concretamente e dotati dei requisiti ordinari);
- opere di urbanizzazione primaria ultimate relativa all'intero intervento e collaudate (doppia condizione, occorre la presa d'atto del Comune);
- completamento opere strutturali e collaudate;
- collaudo e certificazione impianti relativi alle parti comuni

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dagli elaborati depositati e facenti parte della CE 37/86, titolo edificatorio dell'intero stabile, si può evincere come, sulla medesima area di sedime dell'appartamento, oggetto della presente relazione, risultano, ben due depositi non comunicanti tra loro, e con accessi esterni direttamente dal cortile condominiale. Per maggiore chiarezza si è evidenziato in rosso la porzione di fabbricato corrispondente con l'appartamento oggetto di perizia. Planimetria depositata all'interno del fascicolo della C.E. 37/86 Pertanto non ci si trova d'avanti una semplice difformità planimetrica, bensì a una diversa destinazione d'uso, non residenziale, e



soprattutto di due unità distinte e non comunicanti tra loro. A tutto questo, si aggiungono: - Difformità nei prospetti, mancano infatti una porta di accesso alla cantina e una finestra, entrambe poste sul prospetto Sud, e manca completamente il terrazzino d'ingresso all'abitazione, menzionato anche all'interno del verbale; - Ma ancor di più, contrariamente, a quanto indicato nella varia documentazione, l'immobile non è un vero e proprio Piano Seminterrato, in quanto è un piano rialzato, e, soprattutto non presenta alcuna parte seminterrata. Per quanto nella fattispecie, questo requisito specifico riguarda l'intera C.E. e dunque l'intero condominio e non nello specifico, il solo appartamento oggetto di perizia, corre comunque l'obbligo di specificare, la mancata rispondenza tra quanto risulta dalla documentazione urbanistico-catastale, e, la realtà. Infatti, l'immobile si presenta, come un piano rialzato, appunto, posto a 60 cm dalla quota del cortile condominiale, da cui ha accesso, e che, lo stesso, come si può evincere dagli elaborati grafici, urbanistici e catastali, non avendo parti seminterrate, presenta vani di apertura verso l'esterno su tutti i prospetti. Si esplicitano a seguire le definizioni di piano seminterrato e piano rialzato: - Piano seminterrato: "Piano la cui somma delle superfici delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea del terreno è compresa tra 50% e 70% della superficie totale delle stesse pareti perimetrali" - Piano rialzato: "È il primo dei piani fuori terra di un edificio di abitazione, che è posto a livello anche di poco superiore al piano stradale, e dove, il piano di calpestio non supera i 90 cm di altezza dal livello terreno". Pertanto risulta più che evidente del perché l'appartamento abbia regolari aperture all'esterno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA EX Permesso a Costruire per "Variazione di destinazione d'uso - Unificazione di due unità - Variazione dei prospetti - Completamento parte rustica"

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione SCIA EX PERMESSO A COSTRUIRE: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi 6

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza Certificato Agibilità (normativa di riferimento: Art. 24, D.P.R. n. 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- Deposito SCA (Segnalazione Certificata Agibilità) con annessa redazione aggiornamento planimetria catastale - certificato APE: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi 1

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto.

Il certificato di agibilità potrà essere rilasciato, solo e solamente dopo l'avvenuta regolarizzazione dai punti di vista urbanistico

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN GIOIOSA MAREA VIA MESSINA N. 23 PIANO S1 - 1, FRAZIONE SAN GIORGIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GIOIOSA MAREA VIA MESSINA n. 23 Piano S1 - 1, frazione SAN GIORGIO, della superficie commerciale di **129,00** mq per la quota di:

- 1/2 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

L'appartamento oggetto di stima, è posto al Piano Rialzato di un immobile composto da 4 piani complessivi. Ha prospetti liberi da 3 lati, tutti dotati di finestre e/o balconi, questi ultimi con accesso diretto dal cortile condominiale carrabile. Ha ingresso esclusivo da un terrazzino posto sul lato est che da accesso a una zona giorno molto ampia, con angolo cottura a vista. Completano l'immobile due camere da letto, un ripostiglio e un bagno, e un locale cantina, delimitato catastalmente come "cantina" ma lasciato allo stato rustico.

Le rifiniture sono standard di ceramica a tappeto, così come i rivestimenti. Il locale bagno presenta la classica disposizione con vasca.

Gli infissi esterni sono tutti in alluminio anodizzato bianco, con vetri all'inglese.

Per buona parte del corridoio e delle stanze da letto presenta umidità di risalita per un metro circa, così come elementi di condensa agli angoli esterni delle stanze da letto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Rialzato, ha un'altezza interna di ml 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 29 sub. 3 (catasto fabbricati), partita 1959, categoria A/2, classe 9, consistenza 129 mq, indirizzo catastale: VIA MESSINA n. 23 , piano: Piano S1 - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE in atti dal 25/09/1990 (n. 16483/1988)

Coerenze: L'immobile confina su 3 lati con cortile condominiale e su un lato con vano scala.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, Nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1986.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono CAPO D'ORLANDO - PATTI - SAN GIORGIO - GIOIOSA MAREA - TINDARI). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: LOCALITA' BALNEARE.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La classe energetica non è presente nel fascicolo dell'immobile, in quanto troppo vetusto, ma da uno studio in fase di sopralluogo, dell'esposizione dello stesso, della tipologia di infissi, dai degradi presenti si è attribuita la classe energetica più bassa.

Delle Componenti Edilizie:

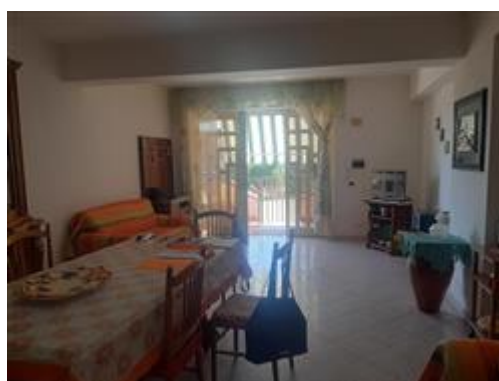
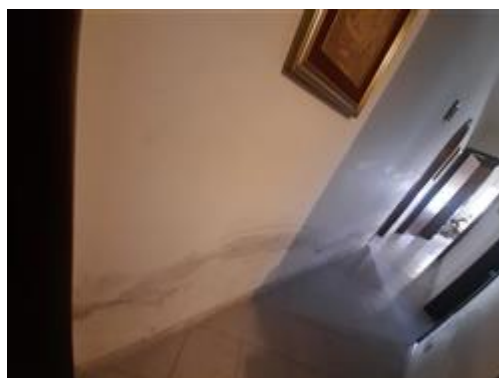
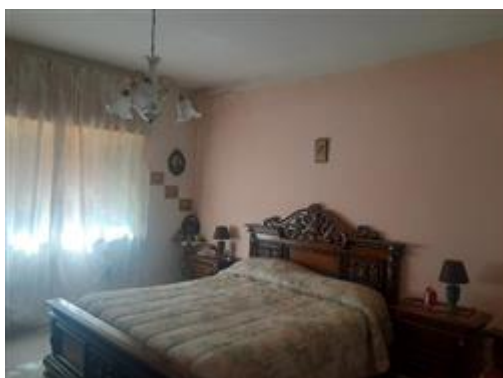
infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in alluminio nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in Mattoni Forati , il rivestimento è realizzato in Intonaco nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione esterna: realizzata in Gres Porcellanato nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in Gres porcellanato al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆





CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento Al lordo delle muraure	129,00	x	100 %	=	129,00
Totale:	129,00				129,00



Stralcio di mappa catastale con individuazione lotto oggetto di stima



Planimetria catastale con individuazione Locale allo stato rustico



Planimetria come da CE 37/86

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'immobile, come già specificato, si è proceduti per stima per valore di mercato, basandosi sulla conformazione dell'appartamento, sulla tipologia dello stesso, e sulla zona di riferimento.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 129,00 x 1.000,00 = **129.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 129.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 129.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La scienza estimativa indica almeno 5 criteri per determinare il valore di un immobile, per questa stima sono stati considerati 2 dei 5 metodi:

• VALORE DI MERCATO

Ovvero quella stima che si basa su dati rilevati nel mercato e non sulle quotazioni immobiliari (annunci immobiliari, banche dati, ecc..).

"Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e ciascuno nel proprio interesse, con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione dopo una adeguata attività di marketing"

L'importo stimato è quindi il prezzo che l'acquirente paga per un immobile determinato da un esperto che possiede qualifica, nozioni e competenze per compiere la valutazione.

Il valore di mercato si riferisce a una data certa (data della stima) in quanto i mercati e le loro condizioni variano nel tempo e un prezzo valido oggi può risultare scorretto in un tempo diverso.

La permanenza dell'immobile sul mercato varia a seconda del tipo di immobile e dell'andamento del mercato, ma deve essere sufficientemente adeguata a far sì che sia l'immobile sia posto all'attenzione di un appropriato numero di potenziali acquirenti.

• VALORE DI COSTO (O DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO)

Questo metodo invece, è composto dalla stima del valore di mercato del terreno, nel suo uso corrente e del costo lordo di sostituzione (o ricostruzione) della costruzione sovrastante, che presenta la stessa utilità funzionale e lo stato di uso di quella esistente, diminuito di una percentuale che considera il deterioramento fisico, le varie forme di obsolescenza e il livello di funzionalità ottimale alla data della stima.

Il costo di ricostruzione di un opera esistente è costituito dalla somma delle spese che alla data di stima si devono sostenere per realizzare un manufatto uguale o equivalente.

Nell'ambito di questo costo si distinguono:

- il costo di ricostruzione propriamente detto quale costo di ricostruzione stimato ai prezzi correnti di un esatto duplicato dell'opera;
- il costo di sostituzione o di rimpiazzo quale costo di ricostruzione stimato ai prezzi correnti di un



manufatto avente utilità e funzioni equivalenti (perfetto sostituto) a quello esistente, realizzato impiegando materiali, tecnologie, metodi costruttivi attuali.

Ovviamente, non meno importante è stato valutare l'andamento delle vendite analoghe, sia per condizioni costruttive che per zonizzazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, ufficio del registro di PATTI, ufficio tecnico di GIOIOSA MAREA, agenzie: GIOIOSA MAREA - PATTI - CAPO D'ORLANDO

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	129,00	0,00	129.000,00	129.000,00
				129.000,00 €	129.000,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Porzione allo stato rustico (Cantina)	-10.000,00
	10.000,00 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 12.900,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 7.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.600,00

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:	€. 9.860,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 7.508,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 81.232,00**

data 05/03/2024

il tecnico incaricato
Arch. Tiziana Franchina

