



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

57/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Michela Agata La Porta

CUSTODE:

Avv. Maria Tindara Impellizzeri

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/04/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Dario Mami

CF:MMADRA76R07I199Y

con studio in SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) C/da Orecchiazzi

telefono: 0941952110

fax: 0941952110

email: ing.mami@libero.it

PEC: dario.mami@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 57/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ACQUEDOLCI Via Etnea Snc, della superficie commerciale di **56,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto a piano terra, composto da parcheggio scoperto, ballatoio esterno, ingresso/corridoio, camera, cucina, w.c, ripostiglio e cortile esterno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1908 sub. 68 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 160,88 Euro, indirizzo catastale: Via Etnea, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord con sub 67, Sud con sub 69, Est con via Etnea, Ovest con Terreno libero

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	56,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 45.846,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 38.969,10
Data di conclusione della relazione:	28/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 3 anni con rinnova tacito, stipulato il 30/05/2024, con scadenza il 31/05/2027, registrato il 20/01/2025 a Enna ai nn. 1679 Serie 3T (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 3360 all'anno

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 **giudiziale**, registrata il 03/05/2018 ai nn. 10114/1327, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 65000.

Importo capitale: 50000

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 13/06/2024 ai nn. 16251/13013, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca Giudiziaria

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 23/05/2014), con atto stipulato il 23/05/2014 a firma di Notar Brucato Maria Maddalena ai nn. 46847/15722 di repertorio, trascritto il 18/06/2014 ai nn. 13522/10334

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 10/06/1999 fino al 23/05/2014), con atto stipulato il 10/06/1999 a firma di Notar Domenico Giardina da Tortorici ai nn. 16683/13903 di repertorio, registrato il 14/06/1999 a Sant'Agata di Militello ai nn. 630, trascritto il 17/06/1999 a Messina ai nn. 16683/13903



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per l'unità immobiliare in oggetto è stato rilasciato certificato di abitabilità n. 1021 in data 01/04/2005

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **43/95**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Concessione Edilizia N. **39/1999** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO ***

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B.1. Norme tecniche di attuazione ed indici: ZONA "B1" – CENTRO URBANO La zona B1 comprende quella parte del territorio compresa all'interno del perimetro urbano. INTERVENTI AMMESSI: Edificazione ex novo dei lotti liberi, sopraelevazione, restauro conservativo, consolidamento, manutenzione, ripristino tecnologico, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione. 1) Destinazione d'uso: residenziale, piccolo artigianato non nocivo né molesto, commerciale per vendita al dettaglio, direzionale, studi professionali, uffici pubblici e privati, edifici per spettacoli, per il culto e per attività culturali, attrezzature ricettive alberghiere ed extra alberghiere, servizi di interesse collettivo, culturale, sanitario, ricreativo anche privati. 2) Densità Edilizia Fondiaria per la edificazione dei suoli liberi alla data dell'adozione del P.R.G., documentato da atto certo: ? Per lotti inferiori a 120 mq. = 9,00 mc./mq.; ? Per lotti tra 120 e 200 mq. = Volume massimo realizzabile mc. 1.000; ? Per lotti superiori a 200 mq. = 5,00 mc./mq.; 3) Indice di Copertura = 1,00 mq./mq.; 4) Densità Edilizia Fondiaria per gli interventi sui fabbricati esistenti: a) Nei casi di ampliamento e sopraelevazione è possibile aggiungere volume alla costruzione esistente derivante dall'asservimento trascritto con atto pubblico di nuova superficie fondiaria alla particella su cui risulta catastato l'immobile. Il calcolo di volume sulla superficie asservita viene determinato con le modalità e le limitazioni stabilite nel superiore punto 2); b) Nei casi di demolizione e ricostruzione è possibile realizzare lo stesso volume demolito, il quale deve essere documentato da apposito rilievo metrico e fotografico vistato da un tecnico abilitato. Sul volume ricostruito è ammesso l'ampliamento con le modalità previste dal superiore punto a); 5) Numero dei Piani Fuori Terra: parametro non vincolante. 6) Altezza Massima: H= m. 11,00; 7) Tipologia: Libera; 8) Distanze tra fabbricati: ? Pareti finestrate: distacco minimo assoluto di m. 10,00, riducibili, nel caso di edifici prospicienti su strade pubbliche, alla larghezza della strada medesima Ubicazione dei Fabbricati: Rispetto ai confini del lotto i fabbricati possono essere edificati sul confine con pareti cieche (in aderenza), oppure possono essere posti a distanza di m. 3,00 con pareti cieche (spazio d'isolamento) e a m. 5,00 con pareti finestrate. L'arretramento di m 3,00 dal confine, dovrà essere concordato tra i proprietari dei lotti limitrofi, preventivamente e comunque prima della presentazione del progetto al Comune con la sottoscrizione di apposito atto d'obbligo sottoscritto dagli stessi. ? Distanza dal ciglio stradale: Secondo gli allineamenti dei fabbricati esistenti e previsti nel PRG, gli arretramenti sono consentiti nei casi di evidenti necessità viabilistiche e per il rispetto della normativa sismica. Nel rispetto della legge regionale n. 28/99(commercio) qualora siano previsti esercizi commerciali, per gli stessi devono essere osservate le prescrizioni minime di parcheggio ai sensi del D.P.R.11.7.2000

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 ACQUEDOLCI VIA ETNEA SNC
APPARTAMENTO
DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ACQUEDOLCI Via Etnea Snc, della superficie commerciale di **56,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto a piano terra, composto da parcheggio scoperto, ballatoio esterno, ingresso/corridoio, camera, cucina, w.c, ripostiglio e cortile esterno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1908 sub. 68 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 160,88 Euro, indirizzo catastale: Via Etnea, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord con sub 67, Sud con sub 69, Est con via Etnea, Ovest con Terreno libero

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

campo da tennis	eccellente	
scuola elementare	eccellente	
negozi al dettaglio	eccellente	
verde attrezzato	eccellente	

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1500 metri	nella media	
autobus distante 150 metri	eccellente	
autostrada distante 11 chilometri	eccellente	



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile si compone di un ingresso dal ballatoio esterno, una camera da letto, un piccolo ripostiglio, un w.c. ed un soggiorno con angolo cottura. Le rifiniture sono tipiche dell'edilizia residenziale, con pavimento in ceramica, infissi esterni in alluminio ed interni in legno tamburato.

CLASSE ENERGETICA:

[74.07 KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	48,00	x	100 %	=	48,00
Posto auto	15,00	x	25 %	=	3,75
Cortile	17,00	x	25 %	=	4,25
Ballatoio	6,00	x	10 %	=	0,60
Totale:	86,00				56,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate di Messina

Valore minimo: 690,00

Valore massimo: 1.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Viste le discrete condizioni in cui versa l'immobile oggetto di stima si ritiene appropriato un valore al mq. pari a € 900,00



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 56,60 x 900,00 = **50.940,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 50.940,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 50.940,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Acquedolci

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	56,60	0,00	50.940,00	50.940,00
				50.940,00 €	50.940,00 €

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 5.094,00**

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: **€. 45.846,00**

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: **€. 6.876,90**

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

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



Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 38.969,10



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 57/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A sottotetto non abitabile a ACQUEDOLCI Via Etnea Snc, della superficie commerciale di **68,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locali sottotetto posti al piano terzo del fabbricato, ancora allo stato rustico, privi di impianti e finiture. A tali unità si accede attraverso i sub 107 e 112, rispettivamente ballatoio e terrazzo identificati come beni comuni non censibili a servizio dei sub 113 e 114.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1908 sub. 113 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Etnea, piano: Terzo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 1908 sub. 114 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Etnea, piano: Terzo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	68,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.575,00
Data di conclusione della relazione:	28/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO



DELL'ACQUIRENTE:

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, registrata il 03/05/2018 ai nn. 10114/1327, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 65000.

Importo capitale: 50000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 13/06/2024 ai nn. 16251/13013, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca Giudiziaria

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 23/05/2014), con atto stipulato il 23/05/2014 a firma di Notar Brucato Maria Maddalena ai nn. 46847/15722 di repertorio, trascritto il 18/06/2014 ai nn. 13522/10334

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 10/06/1999 fino al 23/05/2014), con atto stipulato il 10/06/1999 a firma di Notar Domenico Giardina da Tortorici ai nn. 16683/13903 di repertorio, registrato il 14/06/1999 a Sant'Agata di Militello ai nn. 630, trascritto il 17/06/1999 a Messina ai nn. 16683/13903



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **43/95**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Concessione Edilizia N. **39/1999** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO ***

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B.1. Norme tecniche di attuazione ed indici: ZONA "B1" – CENTRO URBANO La zona B1 comprende quella parte del territorio compresa all'interno del perimetro urbano. INTERVENTI AMMESSI: Edificazione ex novo dei lotti liberi, sopraelevazione, restauro conservativo, consolidamento, manutenzione, ripristino tecnologico, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione. 1) Destinazione d'uso: residenziale, piccolo artigianato non nocivo né molesto, commerciale per vendita al dettaglio, direzionale, studi professionali, uffici pubblici e privati, edifici per spettacoli, per il culto e per attività culturali, attrezzature ricettive alberghiere ed extra alberghiere, servizi di interesse collettivo, culturale, sanitario, ricreativo anche privati. 2) Densità Edilizia Fondiaria per la edificazione dei suoli liberi alla data dell'adozione del P.R.G., documentato da atto certo: ? Per lotti inferiori a 120 mq. = 9,00 mc./mq.; ? Per lotti tra 120 e 200 mq. = Volume massimo realizzabile mc. 1.000; ? Per lotti superiori a 200 mq. = 5,00 mc./mq.; 3) Indice di Copertura = 1,00 mq./mq.; 4) Densità Edilizia Fondiaria per gli interventi sui fabbricati esistenti: a) Nei casi di ampliamento e sopraelevazione è possibile aggiungere volume alla costruzione esistente derivante dall'asservimento trascritto con atto pubblico di nuova superficie fondiaria alla particella su cui risulta catastato l'immobile. Il calcolo di volume sulla superficie asservita viene determinato con le modalità e le limitazioni stabilite nel superiore punto 2); b) Nei casi di demolizione e ricostruzione è possibile realizzare lo stesso volume demolito, il quale deve essere documentato da apposito rilievo metrico e fotografico vistato da un tecnico abilitato. Sul volume ricostruito è ammesso l'ampliamento con le modalità previste dal superiore punto a); 5) Numero dei Piani Fuori Terra: parametro non vincolante. 6) Altezza Massima: H= m. 11,00; 7) Tipologia: Libera; 8) Distanze tra fabbricati: ? Pareti finestrate: distacco minimo assoluto di m. 10,00, riducibili, nel caso di edifici prospicienti su strade pubbliche, alla larghezza della strada medesima Ubicazione dei Fabbricati: Rispetto ai confini del lotto i fabbricati possono essere edificati sul confine con pareti cieche (in aderenza), oppure possono essere posti a distanza di m. 3,00 con pareti cieche (spazio d'isolamento) e a m. 5,00 con pareti finestrate. L'arretramento di m 3,00 dal confine, dovrà essere concordato tra i proprietari dei lotti limitrofi, preventivamente e comunque prima della presentazione del progetto al Comune con la sottoscrizione di apposito atto d'obbligo sottoscritto dagli stessi. ? Distanza dal ciglio stradale: Secondo gli allineamenti dei fabbricati esistenti e previsti nel PRG, gli arretramenti sono consentiti nei casi di evidenti necessità viabilistiche e per il rispetto della normativa sismica. Nel rispetto della legge regionale n. 28/99(commercio) qualora siano previsti esercizi commerciali, per gli stessi devono essere osservate le prescrizioni minime di parcheggio ai sensi del D.P.R.11.7.2000

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Fusione delle due unità immobiliari mediante creazione di



un unico ingresso

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

Costi di regolarizzazione:

- Cila per fusione: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Variazione dei sagoma del sub 112, bene comune non censibile esclusivo dei sub 113 e 114 e fusione delle due unità immobiliari mediante creazione di un unico ingresso

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Variazione docfa per modifica sagoma subalterni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ACQUEDOLCI VIA ETNEA SNC

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO A

sottotetto non abitabile a ACQUEDOLCI Via Etnea Snc, della superficie commerciale di **68,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locali sottotetto posti al piano terzo del fabbricato, ancora allo stato rustico, privi di impianti e finiture. A tali unità si accede attraverso i sub 107 e 112, rispettivamente ballatoio e terrazzo identificati come beni comuni non censibili a servizio dei sub 113 e 114.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1908 sub. 113 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Etnea, piano: Terzo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 1908 sub. 114 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Etnea, piano: Terzo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di



urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

campo da tennis	eccellente	
scuola elementare	eccellente	
negozi al dettaglio	eccellente	
verde attrezzato	eccellente	

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1500 metri	nella media	
autobus distante 150 metri	eccellente	
autostrada distante 11 chilometri	eccellente	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	ottimo	
panoramicità:	ottimo	
livello di piano:	buono	
stato di manutenzione:	nella media	
luminosità:	nella media	
qualità degli impianti:	nella media	
qualità dei servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le due unità immobiliari, risultano di fatto unite, in quanto è stato realizzato un solo ingresso. Attualmente si trovano allo stato rustico prive di impianti e rifiniture.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sottotetto	125,00	x	40 %	=	50,00
Terrazza	60,00	x	30 %	=	18,00
Totale:	185,00				68,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate di Messina
 Valore minimo: 690,00
 Valore massimo: 1.000,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di sottotetto è opportuno considerare un valore al mq. pari a € 600,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 68,00 x 600,00 = **40.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 40.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 40.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Acquedolci

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
	sottotetto				
A	non abitabile	68,00	0,00	40.800,00	40.800,00
				40.800,00 €	40.800,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 39.500,00**

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:

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

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

Arrotondamento del valore finale: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 33.575,00

data 28/04/2025

il tecnico incaricato
Dario Mami

