



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

17/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Michela A. La Porta

CUSTODE:

Avv. Carmen Trifilò

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/03/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Francesco Casamento

CF:CSMFNC71C21F158S

con studio in GIOIOSA MAREA (ME) V. PIEMONTE 31

telefono: 3408287135

email: francocasamento@tin.it

PEC: francesco.casamento@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 17/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A deposito artigianale a BROLO via Trento 28, della superficie commerciale di **30,65** mq per la quota di:

- 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale composto da unico ambiente di 26,50mq in sufficiente stato di manutenzione, oltre w.c. accessorio, accessibile da via Trento. Il locale fa parte dell'immobile che comprende sia i restanti beni pignorati (Lotti n. 2/3/4/5/6) che di altri proprietari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,85 m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 372 sub. 1 (catasto fabbricati), consistenza 30,65 mq, indirizzo catastale: via Trento n. 28, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 16/03/1981 Pratica n. 226795 in atti dal 25/09/2003 in morte di Caranna Nunziata (n. 225378.1/2003)
Coerenze: via Trento, fabbricato stessa ditta (lotto 3), vano scala (in comune con lotti 2-3-4-5-6) e fabbricato altra ditta

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1959.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	30,65 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.500,00
Data di conclusione della relazione:	18/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nota di Trascrizione del 21/10/2024 registrata ai nn. 28035/22523 per accettazione tacita eredità (atto per causa di morte).

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 05/02/2004 a firma di Notaio Arrigo Nunzio ai nn. 2911/345 di repertorio, registrata il 09/02/2004 a Messina ai nn. 789/5063, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 240.000,00.

Importo capitale: € 120.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

A margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento: in data 23/01/2024 ai nn. 2273/132 di rettifica (Rinnovazione).

ipoteca **legale**, stipulata il 09/11/2016 a firma di Agenzia Entrate ai nn. 95/2016 di repertorio, registrata il 18/11/2016 a Messina ai nn. 29751/3688, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo esattoriale.

Importo ipoteca: € 530.587,78.

Importo capitale: € 265.293,89.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: restrizione dei beni in data 10/06/2022 ai nn. 15777/1668 e in data 13/09/2023 al n. 3107.

ipoteca **legale**, stipulata il 24/09/2019 a firma di Agenzia Entrate ai nn. 60654/2016 di repertorio, registrata il 27/09/2019 a Messina ai nn. 26549/3013, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo esattoriale.

Importo ipoteca: € 61.764,18.

Importo capitale: € 30.882,09.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: restrizione dei beni in data 10/06/2022 ai nn. 15779/1670 e in data 13/09/2023 al n. 3109.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/02/2004 a firma di Notaio Arrigo Nunzio ai nn. 2911/345 di repertorio, registrata il 23/01/2024 a Messina ai nn. 2273/132, a favore di *** DATO OSCURATO

*** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Rinnovo concessione a garanzia mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 240.000,00.

Importo capitale: € 120.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Messina il 09/02/2004 ai nn. 5063/789

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/01/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Patti ai nn. 1397 di repertorio, trascritta il 21/03/2024 a Messina ai nn. 28035/22523, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo

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 1/5, in forza di Ricongiungimento della successione testamentaria (zia Caranna Nunziata) trascritta in data 18/08/1981 ai nn. 17119/14946, e dell'eredità per causa di morte del padre Caranna Domenico (dal 13/01/2006).

Si evidenzia che il creditore precedente ha provveduto alla trascrizione dell'Accettazione di tacita eredità in data 21/10/2024 presso Conservatoria di Messina ai nn. 28035/22523 (relativo al titolo di atto notarile Arrigo Nunzio del 05/02/2004 n. rep. 2911/345)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/5, in forza di Ricongiungimento della successione testamentaria (zia Caranna Nunziata) trascritta in data 18/08/1981 ai nn. 17119/14946, e dell'eredità per causa di morte del padre Caranna Domenico (dal 13/01/2006).

Si evidenzia che il creditore precedente ha provveduto alla trascrizione dell'Accettazione di tacita eredità in data 21/10/2024 presso Conservatoria di Messina ai nn. 28035/22523 (relativo al titolo di atto notarile Arrigo Nunzio del 05/02/2004 n. rep. 2911/345)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/5, in forza di Ricongiungimento della successione testamentaria (zia Caranna Nunziata) trascritta in data 18/08/1981 ai nn. 17119/14946, e dell'eredità per causa di morte del padre Caranna Domenico (dal 13/01/2006).

Si evidenzia che il creditore precedente ha provveduto alla trascrizione dell'Accettazione di tacita eredità in data 21/10/2024 presso Conservatoria di Messina ai nn. 28035/22523 (relativo al titolo di atto notarile Arrigo Nunzio del 05/02/2004 n. rep. 2911/345)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/5, in forza di Ricongiungimento della successione testamentaria (zia Caranna Nunziata) trascritta in data 18/08/1981 ai nn. 17119/14946, e dell'eredità per causa di morte del padre Caranna Domenico (dal 13/01/2006).

Si evidenzia che il creditore procedente ha provveduto alla trascrizione dell'Accettazione di tacita eredità in data 21/10/2024 presso Conservatoria di Messina ai nn. 28035/22523 (relativo al titolo di atto notarile Arrigo Nunzio del 05/02/2004 n. rep. 2911/345)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/5, in forza di Ricongiungimento della successione testamentaria (zia Caranna Nunziata) trascritta in data 18/08/1981 ai nn. 17119/14946, e dell'eredità per causa di morte del padre Caranna Domenico (dal 13/01/2006).

Si evidenzia che il creditore procedente ha provveduto alla trascrizione dell'Accettazione di tacita eredità in data 21/10/2024 presso Conservatoria di Messina ai nn. 28035/22523 (relativo al titolo di atto notarile Arrigo Nunzio del 05/02/2004 n. rep. 2911/345)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Successione testamentaria (fino al 13/01/2006), registrato il 05/08/1981 a Patti ai nn. 881, trascritto il 18/08/1981 a Messina ai nn. 17119/14946.

L'eredità di Caranna Nunziata (zia) prevede l'usufrutto in favore del fratello (Caranna Domenico) e la nuda proprietà, in parti uguali, ai 5 nipoti (Caranna Santa, Caranna Giuseppe, Caranna Cono, Caranna Francesco e Caranna Domenico). A Caranna Nunziata (zia) il terreno era pervenuto con atto di compravendita del 30/03/1957, Notaio Ioppolo Diego, registrato presso ufficio di Sant'Angelo di Brolo il 08/04/1957 al n. 346, Volume n. 104, Foglio n. 31.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia (firmata dal Sindaco pro-tempore) **N. licenza del 17/07/1957**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di una casa per civile abitazione, rilasciata il 17/07/1957, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a piano terra

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 33 Zone B1 di completamento dei quartieri del centro urbano Definizione: Comprendono le aree edificate all'interno del centro abitato nelle quali è prevista la possibilità di saturazione mediante interventi edilizi a completamento dell'edificato. Attività edilizia consentita: a) ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica; b) demolizione e ricostruzione, nuova costruzione in lotti non edificati. Nel caso di edificazione in aree libere e per interventi che comportino aumento di cubatura, ai fini dell'applicazione dell'indice fondiario, si terrà conto solamente della volumetria derivante da aree non interamente asservite precedentemente ad altre costruzioni. Circa il rapporto fra l'altezza massima consentita e la larghezza della strada pubblica antistante si fa riferimento alle norme contenute nel D.M. 16/1/96 relativo alle costruzioni in zona sismica. E' vietato l'uso di cortili e chiostrine di qualunque dimensione salvo il caso di ristrutturazione di vecchi edifici. Nei casi di edificazione in aree libere, in adiacenza a strade prive di marciapiede, le costruzioni e le recinzioni delle relative aree di pertinenza devono essere arretrate dal ciglio stradale lasciando una fascia di m 1,50 destinata a marciapiede di uso pubblico.

Destinazione di zona: Residenziale ai sensi dell'art. 26 delle presenti Norme comprensiva delle medie strutture di vendita come definite dall'art. 3 del Decreto Presidenziale 11 luglio 2000 recante: "Direttive ed indirizzi di programmazione commerciale e criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale". E' consentita la variazione della destinazione d'uso degli immobili, purché compatibile con il carattere residenziale della zona così come definito al precedente capoverso. Strumento di attuazione: Concessione edilizia, nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 21 della L.R. 27/12/1978 n. 71. Indici di zona: indice di fabbricabilità fondiaria massimo: 5,00 mc/mq; altezza massima consentita: 11,50 ml; numero massimo di piani fuori terra: 3. Parcheggi privati: Si applicano le disposizioni di cui all'art. 40 della L. R. 31/3/82 n. 19 e successive modifiche, e agli artt. 2 e 9 della Legge 24/3/89, n. 122. Prescrizioni particolari: 1) Nelle zone B1 già edificate in esecuzione di Piani di Lottizzazione con indice di edificabilità inferiore a 5 mc/mq, sono ammessi interventi di trasformazione edilizia nel rispetto del volume esistente come definito al punto 11 dell'art. 23 delle presenti N.T.A.; 2) nelle zone B1 ubicate a valle della linea ferroviaria, già classificate come zona B0 nel piano adottato, l'altezza massima consentita rimane fissata in m. 7,50. Tali zone sono individuate nella cartografia di progetto con contorno tratteggiato; 3) l'edificazione nei lotti interclusi con superficie non superiore a 200 mq può avvenire con le modalità stabilite dall'art.28 della L.R. 21/73 e successive modifiche. La formazione dei lotti deve essere provatamente anteriore alla data di adozione del P.d.F. (DD. CC. N. 108 del 29/11/76 e 109 del 2/12/76); 4) per le medie strutture di vendita, relativamente alla dotazione di parcheggi pertinenziali e di aree di sosta, si applicano le norme di cui all'art. 16 del Decreto Presidenziale 11/luglio/2000. Resta inteso che sono escluse dall'edificazione quegli spazi all'interno delle zone B1 di completamento vincolati a spazi di urbanizzazione a seguito dell'approvazione di eventuali precedenti piani di lottizzazione convenzionata.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per poter valutare il reale impatto che un'opera abusiva comporta sull'assetto del territorio, è necessario compiere un apprezzamento globale degli interventi realizzati. Nella fattispecie non è possibile la cosiddetta "parcellizzazione" degli abusi visto che solo i locali ubicati al piano terra sono muniti di "Licenza di costruzione" mentre, per i piani superiori, nessun'altra concessione (e/o quant'altro) è stata riscontrata presso l'ufficio tecnico comunale. A seguito delle verifiche effettuate, l'intero immobile (ereditato dai debitori) è ritenuto non conforme alla normativa edilizia-urbanistica, abusivo e non sanabile.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: "Licenza di costruzione" riferita solo al piano terra (rispetto ai 3 piani totali). L'intero immobile è ritenuto non conforme alla normativa edilizia-urbanistica, abusivo e non sanabile.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si specifica che si è stata eseguita una valutazione globale degli aspetti urbanistici visto che solo i locali ubicati al piano terra sono muniti di "Licenza di costruzione" mentre i piani superiori sono stati costruiti senza autorizzazione. L'intero immobile è classificato come non conforme alla normativa edilizia-urbanistica, abusivo e non sanabile

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

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

BENI IN BROLO VIA TRENTO 28

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a BROLO via Trento 28, della superficie commerciale di **30,65** mq per la quota di:

- 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale composto da unico ambiente di 26,50mq in sufficiente stato di manutenzione, oltre w.c.

accessorio, accessibile da via Trento. Il locale fa parte dell'immobile che comprende sia i restanti beni pignorati (Lotti n. 2/3/4/5/6) che di altri proprietari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,85 m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 372 sub. 1 (catasto fabbricati), consistenza 30,65 mq, indirizzo catastale: via Trento n. 28, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 16/03/1981 Pratica n. 226795 in atti dal 25/09/2003 in morte di Caranna Nunziata (n. 225378.1/2003)
Coerenze: via Trento, fabbricato stessa ditta (lotto 3), vano scala (in comune con lotti 2-3-4-5-6) e fabbricato altra ditta

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1959.

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 Capo D'Orlando). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

campo da calcio	al di sopra della media	
centro commerciale	al di sopra della media	
cinema	al di sopra della media	
negozi al dettaglio	al di sopra della media	
scuola elementare	al di sopra della media	
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	
scuola media inferiore	al di sopra della media	

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,50 km	eccellente	
ferrovia distante 1,00 km	eccellente	




QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	
panoramicità:	al di sotto della media	
livello di piano:	al di sotto della media	
stato di manutenzione:	mediocre	
luminosità:	al di sotto della media	
qualità degli impianti:	al di sotto della media	
qualità dei servizi:	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale composto da unico ambiente di 26,50mq in sufficiente stato di manutenzione, oltre w.c. accessorio, accessibile da via Trento. Il locale fa parte dell'immobile che comprende sia i restanti beni pignorati (Lotti n. 2/3/4/5/6) che di altri proprietari.

Delle Strutture:

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele
travi: costruite in cemento armato
 CONSISTENZA: nella media 
strutture verticali: costruite in cemento armato
 nella media 
 nella media 

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
garage	29,20	x	100 %	=	29,20
w.c.	1,45	x	100 %	=	1,45
Totale:	30,65				30,65

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene sviluppata attraverso una stima sintetico-comparativa, sfruttando una conoscenza diretta del mercato e dopo aver acquisito informazioni presso agenzie immobiliari, osservatori del mercato, tecnici locali nonché considerando lo status dell'immobile, il periodo di realizzazione e la sua ubicazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **21.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 21.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 21.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione viene sviluppata attraverso una stima sintetico-comparativa, sfruttando una conoscenza diretta del mercato e dopo aver acquisito informazioni presso agenzie immobiliari, osservatori del mercato, tecnici locali nonché considerando lo status dell'immobile, il periodo di realizzazione e la sua ubicazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Brolo, agenzie: Capo D'Orlando, osservatori del mercato immobiliare locali, ed inoltre: Costruttori, altri tecnici CTU 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 artigianale	30,65	0,00	21.000,00	21.000,00
				21.000,00 €	21.000,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Adeguamento di stima per abusivismo	-50% -10.500,00
10.500,00 €	

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: **€. 10.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: **€. 10.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 17/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A deposito artigianale a BROLO via Trento 24, della superficie commerciale di **46,65** mq per la quota di:

- 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale composto da due ambienti in buona condizione, facente parte dell'intero immobile pignorato (lotti 1-3-4-5-6). Locale composto da due ambienti (ex bottega 38,00mq ed ex retro-bottega 4,50mq), in sufficiente stato di manutenzione, accessibile sia da via Trento che dalla corte in comune. Il locale fa parte dell'immobile che comprende sia i restanti beni pignorati (Lotti n. 1/3/4/5/6) che di altri proprietari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,85m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 372 sub. 2 (catasto fabbricati), consistenza 46,65 mq, indirizzo catastale: via Trento n. 24, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 16/03/1981 Pratica n. 226795 in atti dal 25/09/2003 in morte di Caranna Nunziata (n. 225378.1/2003)
Coerenze: via Trento, fabbricato stessa Ditta (lotto 4), vano scala (in comune lotto 1-3-4-5-6) e corte in comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1959.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	46,65 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.500,00
Data di conclusione della relazione:	18/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nota di Trascrizione del 21/10/2024 registrata ai nn. 28035/22523 per accettazione tacita eredità (atto per causa di morte).

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 05/02/2004 a firma di Notaio Arrigo Nunzio ai nn. 2911/345 di repertorio, registrata il 09/02/2004 a Messina ai nn. 789/5063, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 240.000,00.

Importo capitale: € 120.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

A margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento: in data 23/01/2024 ai nn. 2273/132 di rettifica (Rinnovazione).

ipoteca **legale**, stipulata il 09/11/2016 a firma di Agenzia Entrate ai nn. 95/2016 di repertorio, registrata il 18/11/2016 a Messina ai nn. 29751/3688, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo esattoriale.

Importo ipoteca: € 530.587,78.

Importo capitale: € 265.293,89.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: restrizione dei beni in data 10/06/2022 ai nn. 15777/1668 e in data 13/09/2023 al n. 3107.

ipoteca **legale**, stipulata il 24/09/2019 a firma di Agenzia Entrate ai nn. 60654/2016 di repertorio, registrata il 27/09/2019 a Messina ai nn. 26549/3013, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo esattoriale.

Importo ipoteca: € 61.764,18.

Importo capitale: € 30.882,09.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: restrizione dei beni in data 10/06/2022 ai nn. 15779/1670 e in data 13/09/2023 al n. 3109.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/02/2004 a firma di Notaio Arrigo Nunzio ai nn. 2911/345 di repertorio, registrata il 23/01/2024 a Messina ai nn. 2273/132, a favore di *** DATO OSCURATO

*** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Rinnovo concessione a garanzia mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 240.000,00.

Importo capitale: € 120.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Messina il 09/02/2004 ai nn. 5063/789

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/01/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Patti ai nn. 1397 di repertorio, trascritta il 21/03/2024 a Messina ai nn. 28035/22523, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo

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 1/5, in forza di Ricongiungimento della successione testamentaria (zia Caranna Nunziata) trascritta in data 18/08/1981 ai nn. 17119/14946, e dell'eredità per causa di morte del padre Caranna Domenico (dal 13/01/2006).

Si evidenzia che il creditore precedente ha provveduto alla trascrizione dell'Accettazione di tacita eredità in data 21/10/2024 presso Conservatoria di Messina ai nn. 28035/22523 (relativo al titolo di atto notarile Arrigo Nunzio del 05/02/2004 n. rep. 2911/345)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/5, in forza di Ricongiungimento della successione testamentaria (zia Caranna Nunziata) trascritta in data 18/08/1981 ai nn. 17119/14946, e dell'eredità per causa di morte del padre Caranna Domenico (dal 13/01/2006).

Si evidenzia che il creditore precedente ha provveduto alla trascrizione dell'Accettazione di tacita eredità in data 21/10/2024 presso Conservatoria di Messina ai nn. 28035/22523 (relativo al titolo di atto notarile Arrigo Nunzio del 05/02/2004 n. rep. 2911/345)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/5, in forza di Ricongiungimento della successione testamentaria (zia Caranna Nunziata) trascritta in data 18/08/1981 ai nn. 17119/14946, e dell'eredità per causa di morte del padre Caranna Domenico (dal 13/01/2006).

Si evidenzia che il creditore precedente ha provveduto alla trascrizione dell'Accettazione di tacita eredità in data 21/10/2024 presso Conservatoria di Messina ai nn. 28035/22523 (relativo al titolo di atto notarile Arrigo Nunzio del 05/02/2004 n. rep. 2911/345)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/5, in forza di Ricongiungimento della successione testamentaria (zia Caranna Nunziata) trascritta in data 18/08/1981 ai nn. 17119/14946, e dell'eredità per causa di morte del padre Caranna Domenico (dal 13/01/2006).

Si evidenzia che il creditore precedente ha provveduto alla trascrizione dell'Accettazione di tacita eredità in data 21/10/2024 presso Conservatoria di Messina ai nn. 28035/22523 (relativo al titolo di atto notarile Arrigo Nunzio del 05/02/2004 n. rep. 2911/345)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/5, in forza di Ricongiungimento della successione testamentaria (zia Caranna Nunziata) trascritta in data 18/08/1981 ai nn. 17119/14946, e dell'eredità per causa di morte del padre Caranna Domenico (dal 13/01/2006).

Si evidenzia che il creditore precedente ha provveduto alla trascrizione dell'Accettazione di tacita eredità in data 21/10/2024 presso Conservatoria di Messina ai nn. 28035/22523 (relativo al titolo di atto notarile Arrigo Nunzio del 05/02/2004 n. rep. 2911/345)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Successione testamentaria (fino al 13/01/2006), registrato il 05/08/1981 a Patti ai nn. 881, trascritto il 18/08/1981 a Messina ai nn. 17119/14946.

L'eredità di Caranna Nunziata (zia) prevede l'usufrutto in favore del fratello (Caranna Domenico) e la nuda proprietà, in parti uguali, ai 5 nipoti (Caranna Santa, Caranna Giuseppe, Caranna Cono, Caranna Francesco e Caranna Domenico). A Caranna Nunziata (zia) il terreno era pervenuto con atto di compravendita del 30/03/1957, Notaio Ioppolo Diego, registrato presso ufficio di Sant'Angelo di Brolo il 08/04/1957 al n. 346, Volume n. 104, Foglio n. 31.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia (firmata dal Sindaco pro-tempore) **N. licenza del 17/07/1957**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di una casa per civile abitazione, rilasciata il 17/07/1957, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a piano terra

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 33 Zone B1 di completamento dei quartieri del centro urbano Definizione: Comprendono le aree edificate all'interno del centro abitato nelle quali è prevista la possibilità di saturazione mediante interventi edilizi a completamento dell'edificato. Attività edilizia consentita: a) ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica; b) demolizione e ricostruzione, nuova costruzione in lotti non edificati. Nel caso di edificazione in aree libere e per interventi che comportino aumento di cubatura, ai fini dell'applicazione dell'indice fondiario, si terrà conto solamente della volumetria derivante da aree non interamente asservite precedentemente ad altre costruzioni. Circa il rapporto fra l'altezza massima consentita e la larghezza della strada pubblica antistante si fa riferimento alle norme contenute nel D.M. 16/1/96 relativo alle costruzioni in zona sismica. E' vietato l'uso di cortili e chiostrine di qualunque dimensione salvo il caso di ristrutturazione di vecchi edifici. Nei casi di edificazione in aree libere, in adiacenza a strade prive di marciapiede, le costruzioni e le recinzioni delle relative aree di pertinenza devono essere arretrate dal ciglio stradale lasciando una fascia di m 1,50 destinata a marciapiede di uso pubblico.

Destinazione di zona: Residenziale ai sensi dell'art. 26 delle presenti Norme comprensiva delle medie strutture di vendita come definite dall'art. 3 del Decreto Presidenziale 11 luglio 2000 recante: "Direttive ed indirizzi di programmazione commerciale e criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale". E' consentita la variazione della destinazione d'uso degli immobili, purché compatibile con il carattere residenziale della zona così come definito al precedente capoverso. Strumento di attuazione: Concessione edilizia, nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 21 della L.R. 27/12/1978 n. 71. Indici di zona: indice di fabbricabilità fondiaria massimo: 5,00 mc/mq; altezza massima consentita: 11,50 ml; numero massimo di piani fuori terra: 3. Parcheggi privati: Si applicano le disposizioni di cui all'art. 40 della L. R. 31/3/82 n. 19 e successive modifiche, e agli artt. 2 e 9 della Legge 24/3/89, n. 122. Prescrizioni particolari: 1) Nelle zone B1 già edificate in esecuzione di Piani di Lottizzazione con indice di edificabilità inferiore a 5 mc/mq, sono ammessi interventi di trasformazione edilizia nel rispetto del volume esistente come definito al punto 11 dell'art. 23 delle presenti N.T.A.; 2) nelle zone B1 ubicate a valle della linea ferroviaria, già classificate come zona B0 nel piano adottato, l'altezza massima consentita rimane fissata in m. 7,50. Tali zone sono individuate nella cartografia di progetto con contorno tratteggiato; 3) l'edificazione nei lotti interclusi con superficie non superiore a 200 mq può avvenire con le modalità stabilite dall'art.28 della L.R. 21/73 e successive modifiche. La formazione dei lotti deve essere provatamente anteriore alla data di adozione del P.d.F. (DD. CC. N. 108 del 29/11/76 e 109 del 2/12/76); 4) per le medie strutture di vendita, relativamente alla dotazione di parcheggi pertinenziali e di aree di sosta, si applicano le norme di cui all'art. 16 del Decreto Presidenziale 11/luglio/2000. Resta inteso che sono escluse dall'edificazione quegli spazi all'interno delle zone B1 di completamento vincolati a spazi di urbanizzazione a seguito dell'approvazione di eventuali precedenti piani di lottizzazione convenzionata.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per poter valutare il reale impatto che un'opera abusiva comporta sull'assetto del territorio, è necessario compiere un apprezzamento globale degli interventi realizzati. Nella fattispecie non è possibile la cosiddetta "parcellizzazione" degli abusi visto che solo i locali ubicati al piano terra sono muniti di "Licenza di costruzione" mentre, per i piani superiori, nessun'altra concessione (e/o quant'altro) è stata riscontrata presso l'ufficio tecnico comunale. A seguito delle verifiche effettuate, l'intero immobile (ereditato dai debitori) è ritenuto non conforme alla normativa edilizia-urbanistica, abusivo e non sanabile.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: "Licenza di costruzione" riferita solo al piano terra (rispetto ai 3 piani totali). L'intero immobile è ritenuto non conforme alla normativa edilizia-urbanistica, abusivo e non sanabile.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli ambienti.

L'immobile risulta **conforme**. Tempi necessari per la regolarizzazione: difformità sanate nel corso delle operazioni peritali (DOCFA)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si specifica che si è stata eseguita una valutazione globale degli aspetti urbanistici visto che solo i locali ubicati al piano terra sono muniti di “Licenza di costruzione” mentre i piani superiori sono stati costruiti senza autorizzazione. L'intero immobile è classificato come non conforme alla normativa edilizia-urbanistica, abusivo e non sanabile. L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BROLO VIA TRENTO 24

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a BROLO via Trento 24, della superficie commerciale di **46,65** mq per la quota di:

- 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale composto da due ambienti in buona condizione, facente parte dell'intero immobile pignorato (lotti 1-3-4-5-6). Locale composto da due ambienti (ex bottega 38,00mq ed ex retro-bottega 4,50mq), in sufficiente stato di manutenzione, accessibile sia da via Trento che dalla corte in comune. Il locale fa parte dell'immobile che comprende sia i restanti beni pignorati (Lotti n. 1/3/4/5/6) che di altri proprietari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,85m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 372 sub. 2 (catasto fabbricati), consistenza 46,65 mq, indirizzo catastale: via Trento n. 24, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 16/03/1981 Pratica n. 226795 in atti dal 25/09/2003 in morte di Caranna Nunziata (n. 225378.1/2003)
Coerenze: via Trento, fabbricato stessa Ditta (lotto 4), vano scala (in comune lotto 1-3-4-5-6) e corte in comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1959.

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 Capo D'Orlando). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,50 km

eccellente 

ferrovia distante 1,00 km

eccellente 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media 

panoramicità:

al di sotto della media 

livello di piano:

al di sotto della media 

stato di manutenzione:

mediocre 

luminosità:

al di sotto della media 

qualità degli impianti:

al di sotto della media 

qualità dei servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale composto da due ambienti in buona condizione, facente parte dell'intero immobile pignorato (lotti 1-3-4-5-6). Locale composto da due ambienti (ex bottega 38,00mq ed ex retro-bottega 4,50mq), in sufficiente stato di manutenzione, accessibile sia da via Trento che dalla corte in comune. Il locale fa parte dell'immobile che comprende sia i restanti beni pignorati (Lotti n. 1/3/4/5/6) che di altri proprietari.

Delle Strutture:

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

nella media 

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media 

travi: costruite in cemento armato

nella media 

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
locale 1 (ex bottega)	41,75	x	100 %	=	41,75
locale 2 (ex retro-bottega)	4,90	x	100 %	=	4,90
Totale:	46,65				46,65

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene sviluppata attraverso una stima sintetico-comparativa, sfruttando una conoscenza diretta del mercato e dopo aver acquisito informazioni presso agenzie immobiliari, osservatori del mercato, tecnici locali nonché considerando lo status dell'immobile, il periodo di realizzazione e la sua ubicazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **33.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 33.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 33.000,00**

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 Brolo, agenzie: Brolo, osservatori del mercato immobiliare locali, ed inoltre: Costruttori, altri tecnici CTU 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 artigianale	46,65	0,00	33.000,00	33.000,00
				33.000,00 €	33.000,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Adeguamento di stima per abusivismo	-50%
	-16.500,00
	16.500,00 €

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: €. 16.500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: €. 0,00

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: €. 16.500,00

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 17/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BROLO via Trento 26, della superficie commerciale di **81,30** mq per la quota di:

- 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ubicato a piano terra, in mediocre stato di manutenzione, con una superficie interna calpestabile di 68,20mq circa distribuita in: n. 1 cucina/veranda, n. 1 pranzo/soggiorno, n. 2 stanze da letto, n. 2 disimpegni e n. 1 bagno. La superficie scoperta, di 29,00mq, deriva da cortile scoperto lato prospetto secondario. L'appartamento è accessibile da un vano scala in comune e fa parte dell'immobile che comprende sia i restanti beni pignorati (Lotto n. 1/2/4/5/6) che di altri proprietari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,85m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 372 sub. 3 (catasto fabbricati), consistenza 103,05 mq, indirizzo catastale: via Trento n. 26, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 16/03/1981 Pratica n. 226795 in atti dal 25/09/2003 in morte di Caranna Nunziata (n. 225378.1/2003)
Coerenze: via Trento (tramite vano scala in comune), garage stessa Ditta (lotto 2), appartamento stessa Ditta (lotto 4), fabbricato altra Ditta e terreno altra Ditta.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1959.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	81,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 22.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 22.500,00
Data di conclusione della relazione:	18/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nota di Trascrizione del 21/10/2024 registrata ai nn. 28035/22523 per accettazione tacita eredità (atto per causa di morte).

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 05/02/2004 a firma di Notaio Arrigo Nunzio ai nn. 2911/345 di repertorio, registrata il 09/02/2004 a Messina ai nn. 789/5063, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 240.000,00.

Importo capitale: € 120.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

A margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento: in data 23/01/2024 ai nn. 2273/132 di rettifica (Rinnovazione).

ipoteca **legale**, stipulata il 09/11/2016 a firma di Agenzia Entrate ai nn. 95/2016 di repertorio, registrata il 18/11/2016 a Messina ai nn. 29751/3688, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo esattoriale.

Importo ipoteca: € 530.587,78.

Importo capitale: € 265.293,89.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: restrizione dei beni in data 10/06/2022 ai nn. 15777/1668 e in data 13/09/2023 al n. 3107.

ipoteca **legale**, stipulata il 24/09/2019 a firma di Agenzia Entrate ai nn. 60654/2016 di repertorio, registrata il 27/09/2019 a Messina ai nn. 26549/3013, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo esattoriale.

Importo ipoteca: € 61.764,18.

Importo capitale: € 30.882,09.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: restrizione dei beni in data 10/06/2022 ai nn. 15779/1670 e in data 13/09/2023 al n. 3109.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/02/2004 a firma di Notaio Arrigo Nunzio ai nn. 2911/345 di repertorio, registrata il 23/01/2024 a Messina ai nn. 2273/132, a favore di *** DATO OSCURATO

*** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Rinnovo concessione a garanzia mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 240.000,00.

Importo capitale: € 120.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Messina il 09/02/2004 ai nn. 5063/789

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/01/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Patti ai nn. 1397 di repertorio, trascritta il 21/03/2024 a Messina ai nn. 28035/22523, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo

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 1/5, in forza di Ricongiungimento della successione testamentaria (zia Caranna Nunziata) trascritta in data 18/08/1981 ai nn. 17119/14946, e dell'eredità per causa di morte del padre Caranna Domenico (dal 13/01/2006).

Si evidenzia che il creditore precedente ha provveduto alla trascrizione dell'Accettazione di tacita eredità in data 21/10/2024 presso Conservatoria di Messina ai nn. 28035/22523 (relativo al titolo di atto notarile Arrigo Nunzio del 05/02/2004 n. rep. 2911/345)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/5, in forza di Ricongiungimento della successione testamentaria (zia Caranna Nunziata) trascritta in data 18/08/1981 ai nn. 17119/14946, e dell'eredità per causa di morte del padre Caranna Domenico (dal 13/01/2006).

Si evidenzia che il creditore precedente ha provveduto alla trascrizione dell'Accettazione di tacita eredità in data 21/10/2024 presso Conservatoria di Messina ai nn. 28035/22523 (relativo al titolo di atto notarile Arrigo Nunzio del 05/02/2004 n. rep. 2911/345)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/5, in forza di Ricongiungimento della successione testamentaria (zia Caranna Nunziata) trascritta in data 18/08/1981 ai nn. 17119/14946, e dell'eredità per causa di morte del padre Caranna Domenico (dal 13/01/2006).

Si evidenzia che il creditore precedente ha provveduto alla trascrizione dell'Accettazione di tacita eredità in data 21/10/2024 presso Conservatoria di Messina ai nn. 28035/22523 (relativo al titolo di atto notarile Arrigo Nunzio del 05/02/2004 n. rep. 2911/345)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/5, in forza di Ricongiungimento della successione testamentaria (zia Caranna Nunziata) trascritta in data 18/08/1981 ai nn. 17119/14946, e dell'eredità per causa di morte del padre Caranna Domenico (dal 13/01/2006).

Si evidenzia che il creditore procedente ha provveduto alla trascrizione dell'Accettazione di tacita eredità in data 21/10/2024 presso Conservatoria di Messina ai nn. 28035/22523 (relativo al titolo di atto notarile Arrigo Nunzio del 05/02/2004 n. rep. 2911/345)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/5, in forza di Ricongiungimento della successione testamentaria (zia Caranna Nunziata) trascritta in data 18/08/1981 ai nn. 17119/14946, e dell'eredità per causa di morte del padre Caranna Domenico (dal 13/01/2006).

Si evidenzia che il creditore procedente ha provveduto alla trascrizione dell'Accettazione di tacita eredità in data 21/10/2024 presso Conservatoria di Messina ai nn. 28035/22523 (relativo al titolo di atto notarile Arrigo Nunzio del 05/02/2004 n. rep. 2911/345)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Successione testamentaria (fino al 13/01/2006), registrato il 05/08/1981 a Patti ai nn. 881, trascritto il 18/08/1981 a Messina ai nn. 17119/14946.

L'eredità di Caranna Nunziata (zia) prevede l'usufrutto in favore del fratello (Caranna Domenico) e la nuda proprietà, in parti uguali, ai 5 nipoti (Caranna Santa, Caranna Giuseppe, Caranna Cono, Caranna Francesco e Caranna Domenico). A Caranna Nunziata (zia) il terreno era pervenuto con atto di compravendita del 30/03/1957, Notaio Ioppolo Diego, registrato presso ufficio di Sant'Angelo di Brolo il 08/04/1957 al n. 346, Volume n. 104, Foglio n. 31.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia (firmata dal Sindaco pro-tempore) **N. licenza del 17/07/1957**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di una casa per civile abitazione, rilasciata il 17/07/1957, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a piano terra

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 33 Zone B1 di completamento dei quartieri del centro urbano Definizione: Comprendono le aree edificate all'interno del centro abitato nelle quali è prevista la possibilità di saturazione mediante interventi edilizi a completamento dell'edificato. Attività edilizia consentita: a) ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica; b) demolizione e ricostruzione, nuova costruzione in lotti non edificati. Nel caso di edificazione in aree libere e per interventi che comportino aumento di cubatura, ai fini dell'applicazione dell'indice fondiario, si terrà conto solamente della volumetria derivante da aree non interamente asservite precedentemente ad altre costruzioni. Circa il rapporto fra l'altezza massima consentita e la larghezza della strada pubblica antistante si fa riferimento alle norme contenute nel D.M. 16/1/96 relativo alle costruzioni in zona sismica. E' vietato l'uso di cortili e chiostrine di qualunque dimensione salvo il caso di ristrutturazione di vecchi edifici. Nei casi di edificazione in aree libere, in adiacenza a strade prive di marciapiede, le costruzioni e le recinzioni delle relative aree di pertinenza devono essere arretrate dal ciglio stradale lasciando una fascia di m 1,50 destinata a marciapiede di uso pubblico.

Destinazione di zona: Residenziale ai sensi dell'art. 26 delle presenti Norme comprensiva delle medie strutture di vendita come definite dall'art. 3 del Decreto Presidenziale 11 luglio 2000 recante: "Direttive ed indirizzi di programmazione commerciale e criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale". E' consentita la variazione della destinazione d'uso degli immobili, purché compatibile con il carattere residenziale della zona così come definito al precedente capoverso. Strumento di attuazione: Concessione edilizia, nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 21 della L.R. 27/12/1978 n. 71. Indici di zona: indice di fabbricabilità fondiaria massimo: 5,00 mc/mq; altezza massima consentita: 11,50 ml; numero massimo di piani fuori terra: 3. Parcheggi privati: Si applicano le disposizioni di cui all'art. 40 della L. R. 31/3/82 n. 19 e successive modifiche, e agli artt. 2 e 9 della Legge 24/3/89, n. 122. Prescrizioni particolari: 1) Nelle zone B1 già edificate in esecuzione di Piani di Lottizzazione con indice di edificabilità inferiore a 5 mc/mq, sono ammessi interventi di trasformazione edilizia nel rispetto del volume esistente come definito al punto 11 dell'art. 23 delle presenti N.T.A.; 2) nelle zone B1 ubicate a valle della linea ferroviaria, già classificate come zona B0 nel piano adottato, l'altezza massima consentita rimane fissata in m. 7,50. Tali zone sono individuate nella cartografia di progetto con contorno tratteggiato; 3) l'edificazione nei lotti interclusi con superficie non superiore a 200 mq può avvenire con le modalità stabilite dall'art.28 della L.R. 21/73 e successive modifiche. La formazione dei lotti deve essere provatamente anteriore alla data di adozione del P.d.F. (DD. CC. N. 108 del 29/11/76 e 109 del 2/12/76); 4) per le medie strutture di vendita, relativamente alla dotazione di parcheggi pertinenziali e di aree di sosta, si applicano le norme di cui all'art. 16 del Decreto Presidenziale 11/luglio/2000. Resta inteso che sono escluse dall'edificazione quegli spazi all'interno delle zone B1 di completamento vincolati a spazi di urbanizzazione a seguito dell'approvazione di eventuali precedenti piani di lottizzazione convenzionata.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per poter valutare il reale impatto che un'opera abusiva comporta sull'assetto del territorio, è necessario compiere un apprezzamento globale degli interventi realizzati. Nella fattispecie non è possibile la cosiddetta "parcellizzazione" degli abusi visto che solo i locali ubicati al piano terra sono muniti di "Licenza di costruzione" mentre, per i piani superiori, nessun'altra concessione (e/o quant'altro) è stata riscontrata presso l'ufficio tecnico comunale. A seguito delle verifiche effettuate, l'intero immobile (ereditato dai debitori) è ritenuto non conforme alla normativa edilizia-urbanistica, abusivo e non sanabile.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: "Licenza di costruzione" riferita solo al piano terra (rispetto ai 3 piani totali). L'intero immobile è ritenuto non conforme alla normativa edilizia-urbanistica, abusivo e non sanabile.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli ambienti.

L'immobile risulta **conforme**. Tempi necessari per la regolarizzazione: difformità sanate nel corso delle operazioni peritali (DOCFA)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si specifica che si è stata eseguita una valutazione globale degli aspetti urbanistici visto che solo i locali ubicati al piano terra sono muniti di “Licenza di costruzione” mentre i piani superiori sono stati costruiti senza autorizzazione. L'intero immobile è classificato come non conforme alla normativa edilizia-urbanistica, abusivo e non sanabile. L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BROLO VIA TRENTO 26

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BROLO via Trento 26, della superficie commerciale di **81,30** mq per la quota di:

- 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ubicato a piano terra, in mediocre stato di manutenzione, con una superficie interna calpestabile di 68,20mq circa distribuita in: n. 1 cucina/veranda, n. 1 pranzo/soggiorno, n. 2 stanze da letto, n. 2 disimpegni e n. 1 bagno. La superficie scoperta, di 29,00mq, deriva da cortile scoperto lato prospetto secondario. L'appartamento è accessibile da un vano scala in comune e fa parte dell'immobile che comprende sia i restanti beni pignorati (Lotto n. 1/2/4/5/6) che di altri proprietari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,85m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 372 sub. 3 (catasto fabbricati), consistenza 103,05 mq, indirizzo catastale: via Trento n. 26, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 16/03/1981 Pratica n. 226795 in atti dal 25/09/2003 in morte di Caranna Nunziata (n. 225378.1/2003)
Coerenze: via Trento (tramite vano scala in comune), garage stessa Ditta (lotto 2), appartamento stessa Ditta (lotto 4), fabbricato altra Ditta e terreno altra Ditta.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1959.

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 Capo D'Orlando). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,50 km

eccellente

ferrovia distante 1,00 km

eccellente

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media

panoramicità:

mediocre

livello di piano:

mediocre

stato di manutenzione:

mediocre

luminosità:

al di sotto della media

qualità degli impianti:

mediocre

qualità dei servizi:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ubicato a piano terra, in mediocre stato di manutenzione, con una superficie interna calpestabile di 68,20mq circa distribuita in: n. 1 cucina/veranda, n. 1 pranzo/soggiorno, n. 2 stanze da letto, n. 2 disimpegni e n. 1 bagno. La superficie scoperta, di 29,00mq, deriva da cortile scoperto lato prospetto secondario. L'appartamento è accessibile da un vano scala in comune e fa parte dell'immobile che comprende sia i restanti beni pignorati (Lotto n. 1/2/4/5/6) che di altri proprietari.

Delle Strutture:

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

nella media

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media

travi: costruite in cemento armato

nella media

CLASSE ENERGETICA:



[84,04 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20250130-083007-28596 registrata in data 30/01/2025

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
cucina/veranda	14,00	x	100 %	=	14,00
pranzo/soggiorno	12,60	x	100 %	=	12,60
letto n. 1	17,95	x	100 %	=	17,95
letto n. 2	16,25	x	100 %	=	16,25
bagno	4,20	x	100 %	=	4,20
disimpegno n. 1	5,75	x	100 %	=	5,75
disimpegno n. 2	3,30	x	100 %	=	3,30
cortile	29,00	x	25 %	=	7,25
Totale:	103,05				81,30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene sviluppata attraverso una stima sintetico-comparativa, sfruttando una conoscenza diretta del mercato e dopo aver acquisito informazioni presso agenzie immobiliari, osservatori del mercato, tecnici locali nonché considerando lo status dell'immobile, il periodo di realizzazione e la sua ubicazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **45.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 45.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 45.000,00

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 Brolo, agenzie: Capo D'Orlando, osservatori del mercato immobiliare locali, ed inoltre: Costruttori, altri tecnici CTU 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	appartamento	81,30	0,00	45.000,00	45.000,00
				45.000,00 €	45.000,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Adeguamento di stima per abusivismo	-50% -22.500,00
22.500,00 €	

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: **€. 22.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: **€. 22.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 17/2024

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BROLO via Trento 26, della superficie commerciale di **63,28** mq per la quota di:

- 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ubicato a piano terra, in non sufficiente stato di manutenzione, con una superficie interna calpestabile di 51,70mq circa distribuita in: n. 1 cucina/pranzo, n. 1 soggiorno, n. 1 stanza da letto, n. 2 disimpegni e n. 1 bagno. La superficie scoperta, di 27,50mq, deriva da cortile scoperto lato prospetto secondario. L'immobile è accessibile tramite un cortile in comune e fa parte dell'immobile che comprende sia i restanti beni pignorati (Lotto n. 1/2/3/5/6) che di altri proprietari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,85m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 372 sub. 4 (catasto fabbricati), consistenza 83,9 mq, indirizzo catastale: via Trento n. 26, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 16/03/1981 Pratica n. 226795 in atti dal 25/09/2003 in morte di Caranna Nunziata (n. 225378.1/2003)
Coerenze: via Trento (tramite cortile in comune), garage stessa Ditta (lotto 1), appartamento stessa Ditta (lotto 3) e terreno altra Ditta.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1959.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	63,28 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 18.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 18.500,00
Data di conclusione della relazione:	18/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nota di Trascrizione del 21/10/2024 registrata ai nn. 28035/22523 per accettazione tacita eredità (atto per causa di morte).

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 05/02/2004 a firma di Notaio Arrigo Nunzio ai nn. 2911/345 di repertorio, registrata il 09/02/2004 a Messina ai nn. 789/5063, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 240.000,00.

Importo capitale: € 120.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

A margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento: in data 23/01/2024 ai nn. 2273/132 di rettifica (Rinnovazione).

ipoteca **legale**, stipulata il 09/11/2016 a firma di Agenzia Entrate ai nn. 95/2016 di repertorio, registrata il 18/11/2016 a Messina ai nn. 29751/3688, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo esattoriale.

Importo ipoteca: € 530.587,78.

Importo capitale: € 265.293,89.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: restrizione dei beni in data 10/06/2022 ai nn. 15777/1668 e in data 13/09/2023 al n. 3107.

ipoteca **legale**, stipulata il 24/09/2019 a firma di Agenzia Entrate ai nn. 60654/2016 di repertorio, registrata il 27/09/2019 a Messina ai nn. 26549/3013, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo esattoriale.

Importo ipoteca: € 61.764,18.

Importo capitale: € 30.882,09.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: restrizione dei beni in data 10/06/2022 ai nn. 15779/1670 e in data 13/09/2023 al n. 3109.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/02/2004 a firma di Notaio Arrigo Nunzio ai nn. 2911/345 di repertorio, registrata il 23/01/2024 a Messina ai nn. 2273/132, a favore di *** DATO OSCURATO

*** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Rinnovo concessione a garanzia mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 240.000,00.

Importo capitale: € 120.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Messina il 09/02/2004 ai nn. 5063/789

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/01/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Patti ai nn. 1397 di repertorio, trascritta il 21/03/2024 a Messina ai nn. 28035/22523, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo

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 1/5, in forza di Ricongiungimento della successione testamentaria (zia Caranna Nunziata) trascritta in data 18/08/1981 ai nn. 17119/14946, e dell'eredità per causa di morte del padre Caranna Domenico (dal 13/01/2006).

Si evidenzia che il creditore precedente ha provveduto alla trascrizione dell'Accettazione di tacita eredità in data 21/10/2024 presso Conservatoria di Messina ai nn. 28035/22523 (relativo al titolo di atto notarile Arrigo Nunzio del 05/02/2004 n. rep. 2911/345)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/5, in forza di Ricongiungimento della successione testamentaria (zia Caranna Nunziata) trascritta in data 18/08/1981 ai nn. 17119/14946, e dell'eredità per causa di morte del padre Caranna Domenico (dal 13/01/2006).

Si evidenzia che il creditore precedente ha provveduto alla trascrizione dell'Accettazione di tacita eredità in data 21/10/2024 presso Conservatoria di Messina ai nn. 28035/22523 (relativo al titolo di atto notarile Arrigo Nunzio del 05/02/2004 n. rep. 2911/345)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/5, in forza di Ricongiungimento della successione testamentaria (zia Caranna Nunziata) trascritta in data 18/08/1981 ai nn. 17119/14946, e dell'eredità per causa di morte del padre Caranna Domenico (dal 13/01/2006).

Si evidenzia che il creditore precedente ha provveduto alla trascrizione dell'Accettazione di tacita eredità in data 21/10/2024 presso Conservatoria di Messina ai nn. 28035/22523 (relativo al titolo di atto notarile Arrigo Nunzio del 05/02/2004 n. rep. 2911/345)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/5, in forza di Ricongiungimento della successione testamentaria (zia Caranna Nunziata) trascritta in data 18/08/1981 ai nn. 17119/14946, e dell'eredità per causa di morte del padre Caranna Domenico (dal 13/01/2006).

Si evidenzia che il creditore precedente ha provveduto alla trascrizione dell'Accettazione di tacita eredità in data 21/10/2024 presso Conservatoria di Messina ai nn. 28035/22523 (relativo al titolo di atto notarile Arrigo Nunzio del 05/02/2004 n. rep. 2911/345)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/5, in forza di Ricongiungimento della successione testamentaria (zia Caranna Nunziata) trascritta in data 18/08/1981 ai nn. 17119/14946, e dell'eredità per causa di morte del padre Caranna Domenico (dal 13/01/2006).

Si evidenzia che il creditore precedente ha provveduto alla trascrizione dell'Accettazione di tacita eredità in data 21/10/2024 presso Conservatoria di Messina ai nn. 28035/22523 (relativo al titolo di atto notarile Arrigo Nunzio del 05/02/2004 n. rep. 2911/345)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Successione testamentaria (fino al 13/01/2006), registrato il 05/08/1981 a Patti ai nn. 881, trascritto il 18/08/1981 a Messina ai nn. 17119/14946.

L'eredità di Caranna Nunziata (zia) prevede l'usufrutto in favore del fratello (Caranna Domenico) e la nuda proprietà, in parti uguali, ai 5 nipoti (Caranna Santa, Caranna Giuseppe, Caranna Cono, Caranna Francesco e Caranna Domenico). A Caranna Nunziata (zia) il terreno era pervenuto con atto di compravendita del 30/03/1957, Notaio Ioppolo Diego, registrato presso ufficio di Sant'Angelo di Brolo il 08/04/1957 al n. 346, Volume n. 104, Foglio n. 31.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia (firmata dal Sindaco pro-tempore) **N. licenza del 17/07/1957**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di una casa per civile abitazione, rilasciata il 17/07/1957, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a piano terra

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 33 Zone B1 di completamento dei quartieri del centro urbano Definizione: Comprendono le aree edificate all'interno del centro abitato nelle quali è prevista la possibilità di saturazione mediante interventi edilizi a completamento dell'edificato. Attività edilizia consentita: a) ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica; b) demolizione e ricostruzione, nuova costruzione in lotti non edificati. Nel caso di edificazione in aree libere e per interventi che comportino aumento di cubatura, ai fini dell'applicazione dell'indice fondiario, si terrà conto solamente della volumetria derivante da aree non interamente asservite precedentemente ad altre costruzioni. Circa il rapporto fra l'altezza massima consentita e la larghezza della strada pubblica antistante si fa riferimento alle norme contenute nel D.M. 16/1/96 relativo alle costruzioni in zona sismica. E' vietato l'uso di cortili e chiostrine di qualunque dimensione salvo il caso di ristrutturazione di vecchi edifici. Nei casi di edificazione in aree libere, in adiacenza a strade prive di marciapiede, le costruzioni e le recinzioni delle relative aree di pertinenza devono essere arretrate dal ciglio stradale lasciando una fascia di m 1,50 destinata a marciapiede di uso pubblico.

Destinazione di zona: Residenziale ai sensi dell'art. 26 delle presenti Norme comprensiva delle medie strutture di vendita come definite dall'art. 3 del Decreto Presidenziale 11 luglio 2000 recante: "Direttive ed indirizzi di programmazione commerciale e criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale". E' consentita la variazione della destinazione d'uso degli immobili, purché compatibile con il carattere residenziale della zona così come definito al precedente capoverso. Strumento di attuazione: Concessione edilizia, nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 21 della L.R. 27/12/1978 n. 71. Indici di zona: indice di fabbricabilità fondiaria massimo: 5,00 mc/mq; altezza massima consentita: 11,50 ml; numero massimo di piani fuori terra: 3. Parcheggi privati: Si applicano le disposizioni di cui all'art. 40 della L. R. 31/3/82 n. 19 e successive modifiche, e agli artt. 2 e 9 della Legge 24/3/89, n. 122. Prescrizioni particolari: 1) Nelle zone B1 già edificate in esecuzione di Piani di Lottizzazione con indice di edificabilità inferiore a 5 mc/mq, sono ammessi interventi di trasformazione edilizia nel rispetto del volume esistente come definito al punto 11 dell'art. 23 delle presenti N.T.A.; 2) nelle zone B1 ubicate a valle della linea ferroviaria, già classificate come zona B0 nel piano adottato, l'altezza massima consentita rimane fissata in m. 7,50. Tali zone sono individuate nella cartografia di progetto con contorno tratteggiato; 3) l'edificazione nei lotti interclusi con superficie non superiore a 200 mq può avvenire con le modalità stabilite dall'art.28 della L.R. 21/73 e successive modifiche. La formazione dei lotti deve essere provatamente anteriore alla data di adozione del P.d.F. (DD. CC. N. 108 del 29/11/76 e 109 del 2/12/76); 4) per le medie strutture di vendita, relativamente alla dotazione di parcheggi pertinenziali e di aree di sosta, si applicano le norme di cui all'art. 16 del Decreto Presidenziale 11/luglio/2000. Resta inteso che sono escluse dall'edificazione quegli spazi all'interno delle zone B1 di completamento vincolati a spazi di urbanizzazione a seguito dell'approvazione di eventuali precedenti piani di lottizzazione convenzionata.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per poter valutare il reale impatto che un'opera abusiva comporta sull'assetto del territorio, è necessario compiere un apprezzamento globale degli interventi realizzati. Nella fattispecie non è possibile la cosiddetta "parcellizzazione" degli abusi visto che solo i locali ubicati al piano terra sono muniti di "Licenza di costruzione" mentre, per i piani superiori, nessun'altra concessione (e/o quant'altro) è stata riscontrata presso l'ufficio tecnico comunale. A seguito delle verifiche effettuate, l'intero immobile (ereditato dai debitori) è ritenuto non conforme alla normativa edilizia-urbanistica, abusivo e non sanabile.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: "Licenza di costruzione" riferita solo al piano terra (rispetto ai 3 piani totali). L'intero immobile è ritenuto non conforme alla normativa edilizia-urbanistica, abusivo e non sanabile.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli ambienti.

L'immobile risulta **conforme**. Tempi necessari per la regolarizzazione: difformità sanate nel corso delle operazioni peritali (DOCFA)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si specifica che si è stata eseguita una valutazione globale degli aspetti urbanistici visto che solo i locali ubicati al piano terra sono muniti di “Licenza di costruzione” mentre i piani superiori sono stati costruiti senza autorizzazione. L'intero immobile è classificato come non conforme alla normativa edilizia-urbanistica, abusivo e non sanabile. L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BROLO VIA TRENTO 26

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BROLO via Trento 26, della superficie commerciale di **63,28** mq per la quota di:

- 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ubicato a piano terra, in non sufficiente stato di manutenzione, con una superficie interna calpestabile di 51,70mq circa distribuita in: n. 1 cucina/pranzo, n. 1 soggiorno, n. 1 stanza da letto, n. 2 disimpegni e n. 1 bagno. La superficie scoperta, di 27,50mq, deriva da cortile scoperto lato prospetto secondario. L'immobile è accessibile tramite un cortile in comune e fa parte dell'immobile che comprende sia i restanti beni pignorati (Lotto n. 1/2/3/5/6) che di altri proprietari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,85m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 372 sub. 4 (catasto fabbricati), consistenza 83,9 mq, indirizzo catastale: via Trento n. 26, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 16/03/1981 Pratica n. 226795 in atti dal 25/09/2003 in morte di Caranna Nunziata (n. 225378.1/2003)
Coerenze: via Trento (tramite cortile in comune), garage stessa Ditta (lotto 1), appartamento stessa Ditta (lotto 3) e terreno altra Ditta.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1959.

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 Capo D'Orlando). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,50 km

eccellente 

ferrovia distante 1,00 km

eccellente 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media 

panoramicità:

mediocre 

livello di piano:

mediocre 

stato di manutenzione:

mediocre 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

mediocre 

qualità dei servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ubicato a piano terra, in non sufficiente stato di manutenzione, con una superficie interna calpestabile di 51,70mq circa distribuita in: n. 1 cucina/pranzo, n. 1 soggiorno, n. 1 stanza da letto, n. 2 disimpegni e n. 1 bagno. La superficie scoperta, di 27,50mq, deriva da cortile scoperto lato prospetto secondario. L'immobile è accessibile tramite un cortile in comune e fa parte dell'immobile che comprende sia i restanti beni pignorati (Lotto n. 1/2/3/5/6) che di altri proprietari.

Delle Strutture:

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

nella media 

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media 

travi: costruite in cemento armato

nella media 

CLASSE ENERGETICA:



[104,10 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20250130-083007-28600 registrata in data 30/01/2025

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
cucina/pranzo	12,75	x	100 %	=	12,75
soggiorno	13,50	x	100 %	=	13,50
letto	17,00	x	100 %	=	17,00
bagno	4,20	x	100 %	=	4,20
disimpegno n. 1	5,70	x	100 %	=	5,70
disimpegno n. 2	3,25	x	100 %	=	3,25
cortile	27,50	x	25 %	=	6,88
Totale:	83,90				63,28

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene sviluppata attraverso una stima sintetico-comparativa, sfruttando una conoscenza diretta del mercato e dopo aver acquisito informazioni presso agenzie immobiliari, osservatori del mercato, tecnici locali nonché considerando lo status dell'immobile, il periodo di realizzazione e la sua ubicazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **37.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 37.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 37.000,00**

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 Brolo, agenzie: Capo D'Orlando, osservatori del mercato immobiliare locali, ed inoltre: Costruttori, altri tecnici CTU 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	appartamento	63,28	0,00	37.000,00	37.000,00

37.000,00 €	37.000,00 €
--------------------	--------------------

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Adeguamento di stima per abusivismo	-50%	-18.500,00
		18.500,00 €

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: **€. 18.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: **€. 18.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 17/2024

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BROLO via Trento 26, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di:

- 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ubicato al piano primo, in ottimo stato di manutenzione, con una superficie interna calpestabile di 91,00mq circa distribuita in: n. 2 stanze da letto, n. 1 soggiorno, n. 2 bagni, n. 1 ripostiglio, n. 1 angolo cottura e n. 1 disimpegno. Oltre veranda coperta di 9,90mq e balcone di 14,00mq. L'appartamento è accessibile dal vano scala in comune e fa parte dell'immobile che comprende sia i restanti beni pignorati (Lotto n. 1/2/3/4/6) che di altri proprietari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3,30m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 372 sub. 5 (catasto fabbricati), consistenza 91,05 mq, indirizzo catastale: via Trento n. 26, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 16/03/1981 Pratica n. 226795 in atti dal 25/09/2003 in morte di Caranna Nunziata (n. 225378.1/2003)
Coerenze: via Trento, fabbricato altra ditta e libero da due lati.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1959.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	100,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 47.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 47.500,00
Data di conclusione della relazione:	18/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nota di Trascrizione del 21/10/2024 registrata ai nn. 28035/22523 per accettazione tacita eredità (atto per causa di morte).

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 05/02/2004 a firma di Notaio Arrigo Nunzio ai nn. 2911/345 di repertorio, registrata il 09/02/2004 a Messina ai nn. 789/5063, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 240.000,00.

Importo capitale: € 120.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

A margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento: in data 23/01/2024 ai nn. 2273/132 di rettifica (Rinnovazione).

ipoteca **legale**, stipulata il 09/11/2016 a firma di Agenzia Entrate ai nn. 95/2016 di repertorio, registrata il 18/11/2016 a Messina ai nn. 29751/3688, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo esattoriale.

Importo ipoteca: € 530.587,78.

Importo capitale: € 265.293,89.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: restrizione dei beni in data 10/06/2022 ai nn. 15777/1668 e in data 13/09/2023 al n. 3107.

ipoteca **legale**, stipulata il 24/09/2019 a firma di Agenzia Entrate ai nn. 60654/2016 di repertorio, registrata il 27/09/2019 a Messina ai nn. 26549/3013, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo esattoriale.

Importo ipoteca: € 61.764,18.

Importo capitale: € 30.882,09.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: restrizione dei beni in data 10/06/2022 ai nn. 15779/1670 e in data 13/09/2023 al n. 3109.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/02/2004 a firma di Notaio Arrigo Nunzio ai nn. 2911/345 di repertorio, registrata il 23/01/2024 a Messina ai nn. 2273/132, a favore di *** DATO OSCURATO

*** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Rinnovo concessione a garanzia mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 240.000,00.

Importo capitale: € 120.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Messina il 09/02/2004 ai nn. 5063/789

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/01/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Patti ai nn. 1397 di repertorio, trascritta il 21/03/2024 a Messina ai nn. 28035/22523, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo

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 1/5, in forza di Ricongiungimento della successione testamentaria (zia Caranna Nunziata) trascritta in data 18/08/1981 ai nn. 17119/14946, e dell'eredità per causa di morte del padre Caranna Domenico (dal 13/01/2006).

Si evidenzia che il creditore precedente ha provveduto alla trascrizione dell'Accettazione di tacita eredità in data 21/10/2024 presso Conservatoria di Messina ai nn. 28035/22523 (relativo al titolo di atto notarile Arrigo Nunzio del 05/02/2004 n. rep. 2911/345)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/5, in forza di Ricongiungimento della successione testamentaria (zia Caranna Nunziata) trascritta in data 18/08/1981 ai nn. 17119/14946, e dell'eredità per causa di morte del padre Caranna Domenico (dal 13/01/2006).

Si evidenzia che il creditore precedente ha provveduto alla trascrizione dell'Accettazione di tacita eredità in data 21/10/2024 presso Conservatoria di Messina ai nn. 28035/22523 (relativo al titolo di atto notarile Arrigo Nunzio del 05/02/2004 n. rep. 2911/345)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/5, in forza di Ricongiungimento della successione testamentaria (zia Caranna Nunziata) trascritta in data 18/08/1981 ai nn. 17119/14946, e dell'eredità per causa di morte del padre Caranna Domenico (dal 13/01/2006).

Si evidenzia che il creditore precedente ha provveduto alla trascrizione dell'Accettazione di tacita eredità in data 21/10/2024 presso Conservatoria di Messina ai nn. 28035/22523 (relativo al titolo di atto notarile Arrigo Nunzio del 05/02/2004 n. rep. 2911/345)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/5, in forza di Ricongiungimento della successione testamentaria (zia Caranna Nunziata) trascritta in data 18/08/1981 ai nn. 17119/14946, e dell'eredità per causa di morte del padre Caranna Domenico (dal 13/01/2006).

Si evidenzia che il creditore procedente ha provveduto alla trascrizione dell'Accettazione di tacita eredità in data 21/10/2024 presso Conservatoria di Messina ai nn. 28035/22523 (relativo al titolo di atto notarile Arrigo Nunzio del 05/02/2004 n. rep. 2911/345)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/5, in forza di Ricongiungimento della successione testamentaria (zia Caranna Nunziata) trascritta in data 18/08/1981 ai nn. 17119/14946, e dell'eredità per causa di morte del padre Caranna Domenico (dal 13/01/2006).

Si evidenzia che il creditore procedente ha provveduto alla trascrizione dell'Accettazione di tacita eredità in data 21/10/2024 presso Conservatoria di Messina ai nn. 28035/22523 (relativo al titolo di atto notarile Arrigo Nunzio del 05/02/2004 n. rep. 2911/345)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Successione testamentaria (fino al 13/01/2006), registrato il 05/08/1981 a Patti ai nn. 881, trascritto il 18/08/1981 a Messina ai nn. 17119/14946.

L'eredità di Caranna Nunziata (zia) prevede l'usufrutto in favore del fratello (Caranna Domenico) e la nuda proprietà, in parti uguali, ai 5 nipoti (Caranna Santa, Caranna Giuseppe, Caranna Cono, Caranna Francesco e Caranna Domenico). A Caranna Nunziata (zia) il terreno era pervenuto con atto di compravendita del 30/03/1957, Notaio Ioppolo Diego, registrato presso ufficio di Sant'Angelo di Brolo il 08/04/1957 al n. 346, Volume n. 104, Foglio n. 31.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia (firmata dal Sindaco pro-tempore) **N. licenza del 17/07/1957**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di una casa per civile abitazione, rilasciata il 17/07/1957, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a piano terra

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 33 Zone B1 di completamento dei quartieri del centro urbano Definizione: Comprendono le aree edificate all'interno del centro abitato nelle quali è prevista la possibilità di saturazione mediante interventi edilizi a completamento dell'edificato. Attività edilizia consentita: a) ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica; b) demolizione e ricostruzione, nuova costruzione in lotti non edificati. Nel caso di edificazione in aree libere e per interventi che comportino aumento di cubatura, ai fini dell'applicazione dell'indice fondiario, si terrà conto solamente della volumetria derivante da aree non interamente asservite precedentemente ad altre costruzioni. Circa il rapporto fra l'altezza massima consentita e la larghezza della strada pubblica antistante si fa riferimento alle norme contenute nel D.M. 16/1/96 relativo alle costruzioni in zona sismica. E' vietato l'uso di cortili e chiostrine di qualunque dimensione salvo il caso di ristrutturazione di vecchi edifici. Nei casi di edificazione in aree libere, in adiacenza a strade prive di marciapiede, le costruzioni e le recinzioni delle relative aree di pertinenza devono essere arretrate dal ciglio stradale lasciando una fascia di m 1,50 destinata a marciapiede di uso pubblico.

Destinazione di zona: Residenziale ai sensi dell'art. 26 delle presenti Norme comprensiva delle medie strutture di vendita come definite dall'art. 3 del Decreto Presidenziale 11 luglio 2000 recante: "Direttive ed indirizzi di programmazione commerciale e criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale". E' consentita la variazione della destinazione d'uso degli immobili, purché compatibile con il carattere residenziale della zona così come definito al precedente capoverso. Strumento di attuazione: Concessione edilizia, nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 21 della L.R. 27/12/1978 n. 71. Indici di zona: indice di fabbricabilità fondiaria massimo: 5,00 mc/mq; altezza massima consentita: 11,50 ml; numero massimo di piani fuori terra: 3. Parcheggi privati: Si applicano le disposizioni di cui all'art. 40 della L. R. 31/3/82 n. 19 e successive modifiche, e agli artt. 2 e 9 della Legge 24/3/89, n. 122. Prescrizioni particolari: 1) Nelle zone B1 già edificate in esecuzione di Piani di Lottizzazione con indice di edificabilità inferiore a 5 mc/mq, sono ammessi interventi di trasformazione edilizia nel rispetto del volume esistente come definito al punto 11 dell'art. 23 delle presenti N.T.A.; 2) nelle zone B1 ubicate a valle della linea ferroviaria, già classificate come zona B0 nel piano adottato, l'altezza massima consentita rimane fissata in m. 7,50. Tali zone sono individuate nella cartografia di progetto con contorno tratteggiato; 3) l'edificazione nei lotti interclusi con superficie non superiore a 200 mq può avvenire con le modalità stabilite dall'art.28 della L.R. 21/73 e successive modifiche. La formazione dei lotti deve essere provatamente anteriore alla data di adozione del P.d.F. (DD. CC. N. 108 del 29/11/76 e 109 del 2/12/76); 4) per le medie strutture di vendita, relativamente alla dotazione di parcheggi pertinenziali e di aree di sosta, si applicano le norme di cui all'art. 16 del Decreto Presidenziale 11/luglio/2000. Resta inteso che sono escluse dall'edificazione quegli spazi all'interno delle zone B1 di completamento vincolati a spazi di urbanizzazione a seguito dell'approvazione di eventuali precedenti piani di lottizzazione convenzionata.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per poter valutare il reale impatto che un'opera abusiva comporta sull'assetto del territorio, è necessario compiere un apprezzamento globale degli interventi realizzati. Nella fattispecie non è possibile la cosiddetta "parcellizzazione" degli abusi visto che solo i locali ubicati al piano terra sono muniti di "Licenza di costruzione" mentre, per i piani superiori, nessun'altra concessione (e/o quant'altro) è stata riscontrata presso l'ufficio tecnico comunale. A seguito delle verifiche effettuate, l'intero immobile (ereditato dai debitori) è ritenuto non conforme alla normativa edilizia-urbanistica, abusivo e non sanabile.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: "Licenza di costruzione" riferita solo al piano terra (rispetto ai 3 piani totali). L'intero immobile è ritenuto non conforme alla normativa edilizia-urbanistica, abusivo e non sanabile.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli ambienti.

L'immobile risulta **conforme**. Tempi necessari per la regolarizzazione: difformità sanate nel corso delle operazioni peritali (DOCFA)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si specifica che si è stata eseguita una valutazione globale degli aspetti urbanistici visto che solo i locali ubicati al piano terra sono muniti di “Licenza di costruzione” mentre i piani superiori sono stati costruiti senza autorizzazione. L'intero immobile è classificato come non conforme alla normativa edilizia-urbanistica, abusivo e non sanabile. L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BROLO VIA TRENTO 26

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BROLO via Trento 26, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di:

- 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ubicato al piano primo, in ottimo stato di manutenzione, con una superficie interna calpestabile di 91,00mq circa distribuita in: n. 2 stanze da letto, n. 1 soggiorno, n. 2 bagni, n. 1 ripostiglio, n. 1 angolo cottura e n. 1 disimpegno. Oltre veranda coperta di 9,90mq e balcone di 14,00mq. L'appartamento è accessibile dal vano scala in comune e fa parte dell'immobile che comprende sia i restanti beni pignorati (Lotto n. 1/2/3/4/6) che di altri proprietari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3,30m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 372 sub. 5 (catasto fabbricati), consistenza 91,05 mq, indirizzo catastale: via Trento n. 26, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 16/03/1981 Pratica n. 226795 in atti dal 25/09/2003 in morte di Caranna Nunziata (n. 225378.1/2003)
Coerenze: via Trento, fabbricato altra ditta e libero da due lati.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1959.

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 Capo D'Orlando). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,50 km

eccellente 
ferrovia distante 1,00 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

eccellente 
 al di sotto della media 
 al di sotto della media 
 al di sotto della media 
 ottimo 
 buono 
 buono 
 buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ubicato al piano primo, in ottimo stato di manutenzione, con una superficie interna calpestabile di 91,00mq circa distribuita in: n. 2 stanze da letto, n. 1 soggiorno, n. 2 bagni, n. 1 ripostiglio, n. 1 angolo cottura e n. 1 disimpegno. Oltre veranda coperta di 9,90mq e balcone di 14,00mq. L'appartamento è accessibile dal vano scala in comune e fa parte dell'immobile che comprende sia i restanti beni pignorati (Lotto n. 1/2/3/4/6) che di altri proprietari.

Delle Strutture:

- solai*: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele
- strutture verticali*: costruite in cemento armato
- travi*: costruite in cemento armato

nella media 
 nella media 
 nella media 

CLASSE ENERGETICA:



[61,02 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20250228-083007-40124 registrata in data 28/02/2025

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
letto n. 1	16,70	x	100 %	=	16,70
letto n. 2	15,20	x	100 %	=	15,20
soggiorno	15,60	x	100 %	=	15,60
bagno n. 1	9,50	x	100 %	=	9,50
bagno n. 2	4,90	x	100 %	=	4,90
ripostiglio	9,50	x	100 %	=	9,50
angolo cottura	2,60	x	100 %	=	2,60
disimpegno	14,58	x	100 %	=	14,58
veranda coperta	9,90	x	80 %	=	7,92
balcone	14,00	x	25 %	=	3,50

Totale:	112,48	100,00
----------------	---------------	---------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene sviluppata attraverso una stima sintetico-comparativa, sfruttando una conoscenza diretta del mercato e dopo aver acquisito informazioni presso agenzie immobiliari, osservatori del mercato, tecnici locali nonché considerando lo status dell'immobile, il periodo di realizzazione e la sua ubicazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **95.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 95.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 95.000,00**

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 Brolo, agenzie: Capo D'Orlando, osservatori del mercato immobiliare locali, ed inoltre: Costruttori, altri tecnici CTU 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	appartamento	100,00	0,00	95.000,00	95.000,00
				95.000,00 €	95.000,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Adeguamento di stima per abusivismo	-50% -47.500,00
47.500,00 €	

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: **€. 47.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: **€. 47.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 17/2024

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BROLO via Trento 26, della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di:

- 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ubicato al secondo piano, in ottimo stato di manutenzione, con una superficie interna calpestabile di 104,35mq circa distribuita in: n. 1 cucina/pranzo, n. 1 soggiorno, n. 2 stanze da letto, n. 2 bagni, n. 1 ripostiglio, n. 1 dispensa, n. 1 lavatorio oltre a 24,00mq di balconi (suddivisi in n. 5 parti). L'appartamento è accessibile dal vano scala in comune e fa parte dell'immobile che comprende sia i restanti beni pignorati (Lotto n. 1/2/3/4/5) che di altri proprietari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 3,30m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 372 sub. 11 (catasto fabbricati), consistenza 91,05 mq, indirizzo catastale: via Trento n. 26, piano: secondo e terzo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 16/03/1981 Pratica n. 226795 in atti dal 25/09/2003 in morte di Caranna Nunziata (n. 225378.1/2003)
Coerenze: via Trento, fabbricato altra ditta e libero da due lati.
- foglio 6 particella 372 sub. 12 (catasto fabbricati)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1959.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	120,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.500,00
Data di conclusione della relazione:	18/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nota di Trascrizione del 21/10/2024 registrata ai nn. 28035/22523 per accettazione tacita eredità (atto per causa di morte).

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 05/02/2004 a firma di Notaio Arrigo Nunzio ai nn. 2911/345 di repertorio, registrata il 09/02/2004 a Messina ai nn. 789/5063, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 240.000,00.

Importo capitale: € 120.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

A margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento: in data 23/01/2024 ai nn. 2273/132 di rettifica (Rinnovazione).

ipoteca **legale**, stipulata il 09/11/2016 a firma di Agenzia Entrate ai nn. 95/2016 di repertorio, registrata il 18/11/2016 a Messina ai nn. 29751/3688, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo esattoriale.

Importo ipoteca: € 530.587,78.

Importo capitale: € 265.293,89.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: restrizione dei beni in data 10/06/2022 ai nn. 15777/1668 e in data 13/09/2023 al n. 3107.

ipoteca **legale**, stipulata il 24/09/2019 a firma di Agenzia Entrate ai nn. 60654/2016 di repertorio, registrata il 27/09/2019 a Messina ai nn. 26549/3013, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo esattoriale.

Importo ipoteca: € 61.764,18.

Importo capitale: € 30.882,09.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: restrizione dei beni in data 10/06/2022 ai nn. 15779/1670 e in data 13/09/2023 al n. 3109.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/02/2004 a firma di Notaio Arrigo Nunzio ai nn. 2911/345 di repertorio, registrata il 23/01/2024 a Messina ai nn. 2273/132, a favore di *** DATO OSCURATO

*** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Rinnovo concessione a garanzia mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 240.000,00.

Importo capitale: € 120.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Messina il 09/02/2004 ai nn. 5063/789

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/01/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Patti ai nn. 1397 di repertorio, trascritta il 21/03/2024 a Messina ai nn. 28035/22523, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo

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 1/5, in forza di Ricongiungimento della successione testamentaria (zia Caranna Nunziata) trascritta in data 18/08/1981 ai nn. 17119/14946, e dell'eredità per causa di morte del padre Caranna Domenico (dal 13/01/2006).

Si evidenzia che il creditore precedente ha provveduto alla trascrizione dell'Accettazione di tacita eredità in data 21/10/2024 presso Conservatoria di Messina ai nn. 28035/22523 (relativo al titolo di atto notarile Arrigo Nunzio del 05/02/2004 n. rep. 2911/345)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/5, in forza di Ricongiungimento della successione testamentaria (zia Caranna Nunziata) trascritta in data 18/08/1981 ai nn. 17119/14946, e dell'eredità per causa di morte del padre Caranna Domenico (dal 13/01/2006).

Si evidenzia che il creditore precedente ha provveduto alla trascrizione dell'Accettazione di tacita eredità in data 21/10/2024 presso Conservatoria di Messina ai nn. 28035/22523 (relativo al titolo di atto notarile Arrigo Nunzio del 05/02/2004 n. rep. 2911/345)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/5, in forza di Ricongiungimento della successione testamentaria (zia Caranna Nunziata) trascritta in data 18/08/1981 ai nn. 17119/14946, e dell'eredità per causa di morte del padre Caranna Domenico (dal 13/01/2006).

Si evidenzia che il creditore precedente ha provveduto alla trascrizione dell'Accettazione di tacita eredità in data 21/10/2024 presso Conservatoria di Messina ai nn. 28035/22523 (relativo al titolo di atto notarile Arrigo Nunzio del 05/02/2004 n. rep. 2911/345)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/5, in forza di Ricongiungimento della successione testamentaria (zia Caranna Nunziata) trascritta in data 18/08/1981 ai nn. 17119/14946, e dell'eredità per causa di morte del padre Caranna Domenico (dal 13/01/2006).

Si evidenzia che il creditore procedente ha provveduto alla trascrizione dell'Accettazione di tacita eredità in data 21/10/2024 presso Conservatoria di Messina ai nn. 28035/22523 (relativo al titolo di atto notarile Arrigo Nunzio del 05/02/2004 n. rep. 2911/345)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/5, in forza di Ricongiungimento della successione testamentaria (zia Caranna Nunziata) trascritta in data 18/08/1981 ai nn. 17119/14946, e dell'eredità per causa di morte del padre Caranna Domenico (dal 13/01/2006).

Si evidenzia che il creditore procedente ha provveduto alla trascrizione dell'Accettazione di tacita eredità in data 21/10/2024 presso Conservatoria di Messina ai nn. 28035/22523 (relativo al titolo di atto notarile Arrigo Nunzio del 05/02/2004 n. rep. 2911/345)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Successione testamentaria (fino al 13/01/2006), registrato il 05/08/1981 a Patti ai nn. 881, trascritto il 18/08/1981 a Messina ai nn. 17119/14946.

L'eredità di Caranna Nunziata (zia) prevede l'usufrutto in favore del fratello (Caranna Domenico) e la nuda proprietà, in parti uguali, ai 5 nipoti (Caranna Santa, Caranna Giuseppe, Caranna Cono, Caranna Francesco e Caranna Domenico). A Caranna Nunziata (zia) il terreno era pervenuto con atto di compravendita del 30/03/1957, Notaio Ioppolo Diego, registrato presso ufficio di Sant'Angelo di Brolo il 08/04/1957 al n. 346, Volume n. 104, Foglio n. 31.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia (firmata dal Sindaco pro-tempore) **N. licenza del 17/07/1957**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di una casa per civile abitazione, rilasciata il 17/07/1957, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a piano terra

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 33 Zone B1 di completamento dei quartieri del centro urbano Definizione: Comprendono le aree edificate all'interno del centro abitato nelle quali è prevista la possibilità di saturazione mediante interventi edilizi a completamento dell'edificato. Attività edilizia consentita: a) ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica; b) demolizione e ricostruzione, nuova costruzione in lotti non edificati. Nel caso di edificazione in aree libere e per interventi che comportino aumento di cubatura, ai fini dell'applicazione dell'indice fondiario, si terrà conto solamente della volumetria derivante da aree non interamente asservite precedentemente ad altre costruzioni. Circa il rapporto fra l'altezza massima consentita e la larghezza della strada pubblica antistante si fa riferimento alle norme contenute nel D.M. 16/1/96 relativo alle costruzioni in zona sismica. E' vietato l'uso di cortili e chiostrine di qualunque dimensione salvo il caso di ristrutturazione di vecchi edifici. Nei casi di edificazione in aree libere, in adiacenza a strade prive di marciapiede, le costruzioni e le recinzioni delle relative aree di pertinenza devono essere arretrate dal ciglio stradale lasciando una fascia di m 1,50 destinata a marciapiede di uso pubblico.

Destinazione di zona: Residenziale ai sensi dell'art. 26 delle presenti Norme comprensiva delle medie strutture di vendita come definite dall'art. 3 del Decreto Presidenziale 11 luglio 2000 recante: "Direttive ed indirizzi di programmazione commerciale e criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale". E' consentita la variazione della destinazione d'uso degli immobili, purché compatibile con il carattere residenziale della zona così come definito al precedente capoverso. Strumento di attuazione: Concessione edilizia, nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 21 della L.R. 27/12/1978 n. 71. Indici di zona: indice di fabbricabilità fondiaria massimo: 5,00 mc/mq; altezza massima consentita: 11,50 ml; numero massimo di piani fuori terra: 3. Parcheggi privati: Si applicano le disposizioni di cui all'art. 40 della L. R. 31/3/82 n. 19 e successive modifiche, e agli artt. 2 e 9 della Legge 24/3/89, n. 122. Prescrizioni particolari: 1) Nelle zone B1 già edificate in esecuzione di Piani di Lottizzazione con indice di edificabilità inferiore a 5 mc/mq, sono ammessi interventi di trasformazione edilizia nel rispetto del volume esistente come definito al punto 11 dell'art. 23 delle presenti N.T.A.; 2) nelle zone B1 ubicate a valle della linea ferroviaria, già classificate come zona B0 nel piano adottato, l'altezza massima consentita rimane fissata in m. 7,50. Tali zone sono individuate nella cartografia di progetto con contorno tratteggiato; 3) l'edificazione nei lotti interclusi con superficie non superiore a 200 mq può avvenire con le modalità stabilite dall'art.28 della L.R. 21/73 e successive modifiche. La formazione dei lotti deve essere provatamente anteriore alla data di adozione del P.d.F. (DD. CC. N. 108 del 29/11/76 e 109 del 2/12/76); 4) per le medie strutture di vendita, relativamente alla dotazione di parcheggi pertinenziali e di aree di sosta, si applicano le norme di cui all'art. 16 del Decreto Presidenziale 11/luglio/2000. Resta inteso che sono escluse dall'edificazione quegli spazi all'interno delle zone B1 di completamento vincolati a spazi di urbanizzazione a seguito dell'approvazione di eventuali precedenti piani di lottizzazione convenzionata.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per poter valutare il reale impatto che un'opera abusiva comporta sull'assetto del territorio, è necessario compiere un apprezzamento globale degli interventi realizzati. Nella fattispecie non è possibile la cosiddetta "parcellizzazione" degli abusi visto che solo i locali ubicati al piano terra sono muniti di "Licenza di costruzione" mentre, per i piani superiori, nessun'altra concessione (e/o quant'altro) è stata riscontrata presso l'ufficio tecnico comunale. A seguito delle verifiche effettuate, l'intero immobile (ereditato dai debitori) è ritenuto non conforme alla normativa edilizia-urbanistica, abusivo e non sanabile.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: "Licenza di costruzione" riferita solo al piano terra (rispetto ai 3 piani totali). L'intero immobile è ritenuto non conforme alla normativa edilizia-urbanistica, abusivo e non sanabile.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Suddivisione del sub 7 in sub 11 e 12. A tal proposito si specifica che la parte dell'immobile identificato con il sub. 12 (dispensa e lavatoio) è posto a quota superiore al sub. 11, raggiungibile con una scala esterna facente parte di un terrazzo in comune con altri proprietari. Il bene ex sub. 7, catastalmente suddiviso in sub. 11 e 12, è nella pratica da intendersi

come unico compendio ma essendo presente una terrazza in comune, le indicazioni dell'ufficio catastale sono state quelle di perfezionare la pratica in tal senso.

L'immobile risulta **conforme**. Tempi necessari per la regolarizzazione: variazione catastale (DOCFA)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si specifica che si è stata eseguita una valutazione globale degli aspetti urbanistici visto che solo i locali ubicati al piano terra sono muniti di “Licenza di costruzione” mentre i piani superiori sono stati costruiti senza autorizzazione. L'intero immobile è classificato come non conforme alla normativa edilizia-urbanistica, abusivo e non sanabile

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

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

BENI IN BROLO VIA TRENTO 26

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BROLO via Trento 26, della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di:

- 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ubicato al secondo piano, in ottimo stato di manutenzione, con una superficie interna calpestabile di 104,35mq circa distribuita in: n. 1 cucina/pranzo, n. 1 soggiorno, n. 2 stanze da letto, n. 2 bagni, n. 1 ripostiglio, n. 1 dispensa, n. 1 lavatorio oltre a 24,00mq di balconi (suddivisi in n. 5 parti). L'appartamento è accessibile dal vano scala in comune e fa parte dell'immobile che comprende sia i restanti beni pignorati (Lotto n. 1/2/3/4/5) che di altri proprietari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 3,30m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 372 sub. 11 (catasto fabbricati), consistenza 91,05 mq, indirizzo catastale: via Trento n. 26, piano: secondo e terzo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 16/03/1981 Pratica n. 226795 in atti dal 25/09/2003 in morte di Caranna Nunziata (n. 225378.1/2003)
Coerenze: via Trento, fabbricato altra ditta e libero da due lati.
- foglio 6 particella 372 sub. 12 (catasto fabbricati)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1959.

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 Capo D'Orlando). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,50 km
ferrovia distante 1,00 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ubicato al secondo piano, in ottimo stato di manutenzione, con una superficie interna calpestabile di 104,35mq circa distribuita in: n. 1 cucina/pranzo, n. 1 soggiorno, n. 2 stanze da letto, n. 2 bagni, n. 1 ripostiglio, n. 1 dispensa, n. 1 lavatorio oltre a 24,00mq di balconi (suddivisi in n. 5 parti). L'appartamento è accessibile dal vano scala in comune e fa parte dell'immobile che comprende sia i restanti beni pignorati (Lotto n. 1/2/3/4/5) che di altri proprietari.

Delle Strutture:

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

CLASSE ENERGETICA:



[121,38 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 20250228-083007-40131 registrata in data 28/02/2025

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
cucina/pranzo	31,90	x	100 %	=	31,90
soggiorno	16,20	x	100 %	=	16,20
letto n. 1	23,00	x	100 %	=	23,00
letto n. 2	12,90	x	100 %	=	12,90
bagno n. 1	7,70	x	100 %	=	7,70

bagno n. 2	2,70	x	100 %	=	2,70
ripostiglio	3,00	x	100 %	=	3,00
dispensa	13,60	x	100 %	=	13,60
lavatoio	3,00	x	100 %	=	3,00
balconi	24,00	x	25 %	=	6,00
Totale:	138,00				120,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene sviluppata attraverso una stima sintetico-comparativa, sfruttando una conoscenza diretta del mercato e dopo aver acquisito informazioni presso agenzie immobiliari, osservatori del mercato, tecnici locali nonché considerando lo status dell'immobile, il periodo di realizzazione e la sua ubicazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **125.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 125.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 125.000,00**

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 Brolo, agenzie: Capo D'Orlando, osservatori del mercato immobiliare locali, ed inoltre: Costruttori, altri tecnici CTU 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	appartamento	120,00	0,00	125.000,00	125.000,00
				125.000,00 €	125.000,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Adeguamento di stima per abusivismo	-50%	-62.500,00
		62.500,00 €

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: **€. 62.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: **€. 62.500,00**

data 18/03/2025

il tecnico incaricato
Francesco Casamento