



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

52/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Ugo Scavuzzo

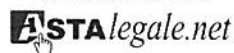
CUSTODE:

Avv. Andrea Pirri

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/04/2017

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Gabriele Rosario Caroniti

CF:CRNGRL80L19F158L

con studio in SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) via v. bottego, 35

telefono: 0917834900

email: caronitiarchitetto@gmail.com

PEC: gabrielecaroniti@pec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 52/2016

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a TUSA Via Nazario Sauro 138, frazione Castel di Tusa, della superficie commerciale di **325,02** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà
 Fabbricato composto da tre elevazioni fuori terra con ingresso su strada. Al piano terra un lungo corridoio disimpegna il soggiorno, una camera da letto, un bagno e la cucina che da accesso ad un'altra piccola camera e una corte interna. Da quest'ultima si accede direttamente ad un ripostiglio. Dalla scala si accede al piano superiore costituito da un corridoio che disimpegna due camere da letto un ripostiglio, la cucina e un bagno. Il secondo piano non è rifinito, sono assenti la pavimentazione, gli intonaci e gli impianti tecnologici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, 1 e 2, scala unica, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 68 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 242,73 Euro, indirizzo catastale: via nazario sauro 116, piano: T, intestato a
 derivante da variazione per ampliamento e diversa distribuzione interna, tipo mappale del 27.03.2017, n. 2017.54842 incarico c.t.u. ricevuto con decreto del g.e. il 22.09.2016 per la procedura esecutiva n. 52.2016 del Tribunale di Patti (ME)
- foglio 6 particella 68 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, consistenza 0, indirizzo catastale: via Nazario Sauro, piano: 1, intestato a
 derivante da Diversa distribuzione degli spazi interni del 30/03/2017 protocollo n. ME0056791 in atti dal 03/04/2017 n. 20488.1/2017
- foglio 6 particella 68 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: via Nazario Sauro, piano: 2, intestato a

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1968.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	325,02 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 233.024,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 233.024,50
Data della valutazione:	03/04/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da

in qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il _____, iscritta il _____ ai nn. _____, a favore di _____
contro _____, derivante da Decreto

Ingiuntivo del _____, Tribunale di _____

Importo ipoteca: _____ lire.

Importo capitale: _____ lire

ipoteca **legale**, stipulata il _____, iscritta il _____ ai nn. _____, a favore di _____
, contro _____

Importo ipoteca: €

Importo capitale: €

ipoteca **volontaria**, stipulata il _____ ai nn. _____ di repertorio, iscritta il _____ ai nn. _____
, a favore di _____ con sede in _____

Importo ipoteca: €

Importo capitale: €

ipoteca **legale**, stipulata il _____, iscritta il _____ ai nn. _____, a favore di _____

Importo ipoteca: €

Importo capitale: €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il _____, trascritta il _____ ai nn. _____, a favore di _____
, contro _____, derivante da pignoramento immobiliare

pignoramento, stipulata il _____, trascritta il _____ ai nn. _____, a favore di _____
, contro _____, derivante da pignoramento immobiliare

pignoramento, stipulata il _____, trascritta il _____ ai nn. _____, a favore di _____
, contro _____, derivante da Pignoramento immobiliare

pignoramento, stipulata il _____, trascritta il _____ ai nn. _____, a favore di _____
, contro _____, derivante da Atto
di pignoramento immobiliare

pignoramento, stipulata il _____, trascritta il _____ ai nn. _____, a favore di _____
, contro _____, derivante da Atto



di pignoramento immobiliare

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Decreto di sequestro preventivo, stipulata il _____ ai nn. _____ di repertorio, trascritta il _____ ai nn. _____, a favore di _____, contro _____
Fino alla concorrenza del valore di Euro _____

Sequestro preventivo, stipulata il _____ a firma di Tribunale di _____, trascritta il _____ ai nn. _____, a favore di _____ contro _____
Il Tribunale di _____, ufficio GIP con decreto n. _____ non ha convalidato l'analogo provvedimento d'urgenza del P.M. N. _____ del _____ ed ha disposto contestualmente il sequestro preventivo degli stessi immobili ubicati a Tusa fino a concorrenza del valore di € _____

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

Ulteriori avvertenze:

Non è presente un'amministrazione condominiale in quanto l'immobile appartiene ad un unico proprietario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ per la quota di 1/1, in forza di Decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di _____ (dal _____), con atto stipulato il _____ a firma di Tribunale di _____ ai nn. _____ di repertorio, trascritto il _____ ai nn. _____, in forza di Decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di _____

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ per la quota di 1/2 (fino al _____)
Il titolo è riferito solamente a terreno

_____ per la quota di _____, in forza di Successione legittima (dal _____ fino al _____), trascritto il _____ ai nn. _____, in forza di Successione legittima.

Il titolo è riferito solamente a terreno

_____ per la quota di _____, in forza di Successione legittima (dal _____ fino al _____), trascritto il _____ ai nn. _____, in forza di Successione legittima

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



Autorizzazione in sanatoria ai sensi dell'art. 13 legge n. 47/85 N. _____, intestata a _____, per lavori di realizzazione della terza elevazione, presentata il _____ con il n. _____ di protocollo, rilasciata il _____ con il n. _____ di protocollo.

La sopraelevazione era stata realizzata in assenza di autorizzazioni ma in conformità alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

Autorizzazione edilizia N. _____ intestata a _____, per lavori di costruzione di un fabbricato, rilasciata il _____ con il n. _____ di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B2 - Saturazione per singoli edifici. Norme tecniche di attuazione ed indici: E' consentita la costruzione per singoli edifici nelle aree libere, ovvero la trasformazione mediante demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti nei singoli lotti, ovvero la sopraelevazione. L'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare i 4 mc/mq. Il numero dei piani non può essere superiore a tre. L'altezza massima consentita è di mt. 11,00. Sono consentiti cortili e chiostrine. E' prescritto il distacco minimo assoluto di mt 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Nel caso di pareti di edifici prospicienti su vie pubbliche di larghezza inferiore a mt. 10,00, è prescritto per le nuove costruzioni l'arretramento obbligatorio di mt. 5,00 dall'asse verticale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non risulta reperibile presso gli archivi comunali la concessione edilizia originaria dell'immobile, tuttavia, negli elaborati grafici allegati all'autorizzazione in sanatoria n. _____, rilasciata dal Comune, sono rappresentati: il prospetto principale, le piante di tutti i piani ed una sezione. Il Comune di Tusa, concedendo l'autorizzazione in sanatoria per la terza elevazione ha ritenuto conformi tutte le altre parti dell'immobile come rappresentate negli elaborati grafici allegati.

L'attuale identificazione catastale non corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento in quanto è stata necessaria una rettifica relativa alcune difformità tra il reale stato dei luoghi e le planimetrie presenti negli archivi degli uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate di Messina.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' assente il certificato di abitabilità (normativa di riferimento: L.R. 16/2016)

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Stima spese tecniche per l'ottenimento del certificato di abitabilità/agibilità: €2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:



L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza di certificato di conformità degli impianti elettrico e idrico

Le difformità sono regolarizzabili mediante: adeguamento degli impianti

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

Costi di regolarizzazione:

- stima spese di adeguamento impiantistico: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: da 15 a 30 giorni



appartamento a TUSA Via Nazario Sauro 138, frazione Castel di Tusa, della superficie commerciale di **325,02** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Fabbricato composto da tre elevazioni fuori terra con ingresso su strada. Al piano terra un lungo corridoio disimpegna il soggiorno, una camera da letto, un bagno e la cucina che da accesso ad un'altra piccola camera e una corte interna. Da quest'ultima si accede direttamente ad un ripostiglio. Dalla scala si accede al piano superiore costituito da un corridoio che disimpegna due camere da letto un ripostiglio, la cucina e un bagno. Il secondo piano non è rifinito, sono assenti la pavimentazione, gli intonaci e gli impianti tecnologici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, 1 e 2, scala unica, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 68 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 242,73 Euro, indirizzo catastale: via nazario sauro 116, piano: T, intestato a _____ derivante da variazione per ampliamento e diversa distribuzione interna, tipo mappale del 27.03.2017, n. 2017.54842 incarico c.t.u. ricevuto con decreto del g.e. il 22.09.2016 per la procedura esecutiva n. 52.2016 del Tribunale di Patti (ME)
- foglio 6 particella 68 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, consistenza 0, indirizzo catastale: via Nazario Sauro, piano: 1, intestato a _____ derivante da Diversa distribuzione degli spazi interni del 30/03/2017 protocollo n. ME0056791 in atti dal 03/04/2017 n. 20488.1/2017
- foglio 6 particella 68 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: via Nazario Sauro, piano: 2, intestato a _____

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1968.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella scala	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella scala	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella scala	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella scala	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	sempre tutto nella scala	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	sempre tutto nella scala	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile realizzato su tre elevazioni: piano terra, primo e un piano secondo incompleto. Il prospetto al piano terra è rifinito in pietra, al piano primo e al secondo invece è privo di intonaco esterno e strato di finitura.

Il piano terra è costituito da un corridoio di accesso, un soggiorno, una camera, la cucina, un bagno, una piccola camera, una corte scoperta che permette l'accesso ad un altro locale adibito a ripostiglio. I pavimenti sono in gres porcellanato, il bagno con rivestimento in mosaico. Le porte interne sono in legno e quelli esterni in alluminio. La corte e il locale accessorio esterno non sono pavimentati.

In fondo al corridoio è presente la scala che collega i piani superiori. Il piano primo è costituito da un corridoio che disimpegna tutti i locali, una cucina, due camere e un bagno. I pavimenti sono in segato di marmo, nel bagno in gres porcellanato. Le porte in legno e gli infissi esterni in persiane di alluminio.

Il terzo piano, attualmente utilizzato come locale di sgombero, è costituito da un unico ambiente. Si presenta allo stato rustico, sono assenti i pavimenti, gli intonaci, gli impianti ed ogni altro tipo di finitura interna. Sono presenti esclusivamente gli infissi esterni in legno.

Lo stato generale di manutenzione risulta discreto ad eccezione di alcune lesioni sull'estradosso dei balconi in calcestruzzo. Sul soffitto del bagno e della cucina del piano primo si evidenziano degli annerimenti a causa di umidità da condensa.



CLASSE ENERGETICA:

[448,74 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 05/2017 registrata in data 03/04/2017

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
piano terra	120,00	x	100 %	=	120,00
piano primo	100,00	x	100 %	=	100,00
piano secondo	100,00	x	100 %	=	100,00
balconi	6,50	x	25 %	=	1,63
corte	34,00	x	10 %	=	3,40
Totale:	360,50				325,02

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*Fonte di informazione: *O.M.I. Agenzia delle Entrate - valore medio*Superfici principali e secondarie: *1*

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: *1.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq*

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: *borsa dati immobiliari*Fonte di informazione: *Borsino immobiliare*Indirizzo: *zona costiera*

Superfici principali e secondarie:

Superfici accessorie: *1*Prezzo/Prezzo richiesto: *1.015,00 pari a 1.015,00 Euro/mq*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

esperto del settore immobiliare (13/12/2016)

Tempo di rivendita o di assorbimento: *6/12 mesi*Valore minimo: *900,00*Valore massimo: *1.200,00*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Individuate le principali connotazioni morfologiche e tipologico-ubicazionali, nonché lo stato di consistenza dell'unità immobiliare oggetto di stima, si è proceduto all'accertamento del più probabile valore venale alla medesima attualmente attribuibile mediante la contemporanea applicazione e successiva intermediazione e i sotto riportati criteri estimativi:

- Procedimento sintetico comparativo, basato sul parametro al mq di superficie commerciale. Consiste in un metodo pratico-estimativo che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale, attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona, per rilevare prezzi storici certi, recenti ed in numero sufficientemente elevato da costituire una scala di valori noti che permetta di inserire per comparazione, nel giusto gradino di merito l'unità da valutare. Nel caso specifico, in particolare, detto gradino di merito risulta praticamente rappresentato dal più attendibile valore unitario al mq di superficie commerciale/lorda, mediamente espresso (a data attuale) dal mercato delle contrattazioni immobiliari della zona, per unità immobiliari aventi caratteristiche tipologico-ubicazionali, epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di rifinitura del tutto analoghi a quelli dell'immobile (oggetto di stima).

- Procedimento sintetico a vista dell'intero corpo, si tratta di un giudizio dato sulla scorta di un attento esame dell'immobile, le conoscenze sulla tecnica e la scienza delle costruzioni, nonché la conoscenza del mercato immobiliare attuale della zona mediato anche con informazioni raccolte nel corso delle indagini.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 325,02 x 980,00 = 318.524,50

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
stima costi di completamento del secondo piano e dei prospetti	-80.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 238.524,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 238.524,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del presente immobile si basa sullo studio e l'analisi del segmento di mercato immobiliare a cui appartiene il bene oggetto di stima. Il criterio di stima consiste nel determinare il più attendibile valore unitario per mq di superficie commerciale/lorda, mediamente espresso (a data attuale) dal mercato delle contrattazioni immobiliari della zona, per unità abitative aventi caratteristiche tipologico-ubicazionali, epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di rifinitura del tutto analoghi a quelli dell'immobile (oggetto di stima).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Tusa, agenzie: Cefalù, Tusa, osservatori del mercato immobiliare Borsini immobiliari, quotazioni OMI Agenzia del territorio

DICHIARAZIONI 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	325,02	0,00	238.524,50	238.524,50
				238.524,50 €	238.524,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 5.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 233.024,50

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 233.024,50

data 03/04/2017

il tecnico incaricato
Gabriele Rosario Caroniti

