



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

24/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Rossella Busacca

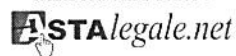
CUSTODE:

Dott. Scaffidi Gerlando Salvatore

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/04/2017

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

CARMELA PELLEGRINO

CF: PLLCML71M63G377F

con studio in GIOIOSA MAREA (ME) CONTRADA CICERO, 17

telefono: 094139956

email: archpellegrino@yahoo.it

PEC: pellegrinocarmela@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 24/2016

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

A appartamento a SAN MARCO D'ALUNZIO Via Largo Ritiro, della superficie commerciale di 127,40 mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà
- 500/1000 di piena proprietà

Fabbricato di civile abitazione a tre elevazioni costituito da un piano primo sottostrada, un piano terra e un primo piano collegati internamente da una scala a chiocciola, e copertura a falde inclinate. Con accesso diretto da tutti i piani dalla via Largo Ritiro. Nel suo insieme confina con la suddetta via Largo Ritiro da più lati, con fabbricato altra proprietà e con terrapieno stessa ditta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo sottostrada, piano terra e piano primo, ha un'altezza interna di 2,70 mt al p. p. sottostrada, p. t; mt 3,20 p.p. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 370 - 800 sub. 3 - 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 4,5 vani, rendita 195,22 Euro, indirizzo catastale: Via Largo Ritiro, piano: S1 - T - 1, intestato a

L'intero edificio sviluppa 3 piani, . Immobile ristrutturato nel 2011.

B box singolo a SAN MARCO D'ALUNZIO Via Largo Ritiro, della superficie commerciale di 12,00 mq per la quota di:

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

Locale a rustico privo di opere di finitura interne e infissi, con accesso diretto dalla via Largo Ritiro attraverso un'ampia apertura

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo sottostrada, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 1560 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 34,91 Euro, indirizzo catastale: via Largo Ritiro sn, piano: S1-T, intestato a

Immobile ristrutturato nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	139,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 103.379,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 103.379,00
Data della valutazione: 19/04/2017

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 **volontaria** attiva, stipulata il _____ a firma di Notaio _____ di _____ nn. _____ di repertorio, iscritta il _____ nn. _____ a favore di _____, contro _____, derivante da mutuo fondiario.
Importo ipoteca: € _____
Importo capitale: € _____

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il _____ firma di Tribunale di Patti ai nn. _____ di repertorio, trascritta il _____ Messina ai nn. _____ a favore di _____, contro _____, derivante da atto di pignoramento _____ e _____

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:



Espropriazioni immobiliari N. 24/2016
promossa da:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

....., in forza di atto di compravendita (dal), con atto stipulato il a firma di Notaio ai nn. di repertorio, trascritto il in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

..... nato a in forza di atto di donazione (dal fino al), con atto stipulato il a firma di Notaio ai nn. di repertorio, in forza di atto di donazione

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA intestata a e per lavori di Manutenzione Straordinaria, recupero e restauro conservativo del fabbricato esistente, presentata il con il n. protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale l'immobile ricade in zona BoA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna degli ambienti, realizzazione tettoia in legno terrazzo piano primo

Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A.

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione amministrativa : €.516,00
- versamento art. 20 L.R. 4 /2003: €.425,00

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

BENI IN SAN MARCO D'ALUNZIO VIA LARGO RITIRO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a SAN MARCO D'ALUNZIO Via Largo Ritiro, della superficie commerciale di **127,40** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà
- 500/1000 di piena proprietà

Fabbricato di civile abitazione a tre elevazioni costituito da un piano primo sottostrada, un piano terra e un primo piano collegati internamente da una scala a chiocciola, e copertura a falde inclinate. Con accesso diretto da tutti i piani dalla via Largo Ritiro. Nel suo insieme confina con la suddetta via Largo Ritiro da più lati, con fabbricato altr'a proprietà e con terrapieno stessa ditta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo sottostrada, piano terra e piano primo, ha un'altezza interna di 2,70 mt al p. p. sottostrada, p. t.; mt 3,20 p.p. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 370 - 800 sub. 3 - 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 4,5 vani, rendita 195,22 Euro, indirizzo catastale: Via Largo Ritiro, piano: S1 - T - 1, intestato a

L'intero edificio sviluppa 3 piani. . Immobile ristrutturato nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

SERVIZI

farmacie	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 16 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 18 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è composto da tre elevazioni così distribuite: **un piano primo sottostrada** attualmente destinato a locale di sgombero, internamente allo stato rustico, risulta dotato di infissi; **un piano terra** composto da un disimpegno attraverso il quale si articolano, una camera da letto, una cameretta, un bagno e un terrazzo senza pavimentazione sovrastante il corpo B; **un piano primo** collegato internamente da una scala a chiocciola con il piano terra, ma accessibile anche dall'esterno



attraverso una scala in c.a., composto da un unico ambiente con angolo cottura sopra il quale è stato realizzato un soppalco in legno servito da una scala in legno, un servizio igienico e un terrazzo coperto con struttura in legno. Le opere di finitura sono: pavimentazione degli ambienti interni in gres porcellanato, porte interne in legno tamburato, gli infissi esterni in alluminio con persiane. I servizi igienici e la cucina risultano rivestite in tutte le pareti con piastrelle in monocottura per un'altezza di ml 2,00. L'impianto elettrico, idrico e fognario risultano allacciati alle rispettive utenze pubbliche.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	108,00	x	100 %	=	108,00
locale di sgombero	43,00	x	30 %	=	12,90
terrazzo coperto al piano primo	14,00	x	25 %	=	3,50
terrazzo al piano terra	15,00	x	20 %	=	3,00
Totale:	180,00				127,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

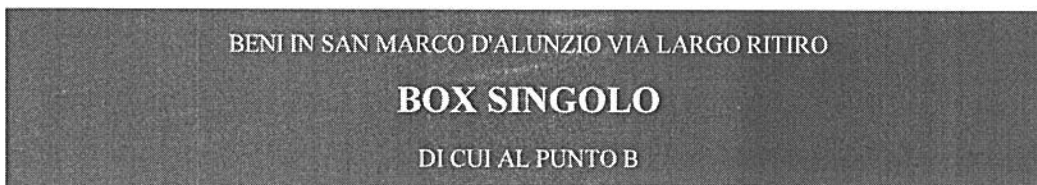
CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 127,40 x 800,00 = **101.920,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 101.920,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 101.920,00



box singolo a SAN MARCO D'ALUNZIO Via Largo Ritiro, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà
- 500/1000 di piena proprietà

Locale a rustico privo di opere di finitura interne e infissi, con accesso diretto dalla via Largo Ritiro attraverso un'ampia apertura



Espropriazioni immobiliari N. 24/2016
promossa da:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo sottostrada, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 1560 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 34.91 Euro, indirizzo catastale: via Largo Ritiro sn. piano: S1-T intestato a F

Immobile ristrutturato nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

SERVIZI

farmacie	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia		☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 16 km	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autostrada distante 18 km	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale a rustico privo di opere di finitura interne e infissi, con copertura a lastrico solare praticabile dal precedente corpo A. Confina con la via Largo Ritiro dalla quale ha accesso diretto, con terrapieno e con fabbricato di cui al corpo A.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
deposito al rustico	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	12,00				12,00

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,00 x 200,00 = **2.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Sintetico -comparativo , prendendo in esame beni simili con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di San Marco D'Alunzio, agenzie: operanti nella zona, tecnici locali e conoscenza diretta del mercato

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	127,40	0,00	101.920,00	101.920,00
B	box singolo	12,00	0,00	2.400,00	2.400,00
				104.320,00 €	104.320,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 941,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 103.379,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 103.379,00**

data 19/04/2017

il tecnico incaricato
CARMELA PELLEGRINO

