



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

36/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
SUMMER SPV S.r.l.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. GIANLUCA A. PELUSO

CUSTODE:
Avv. IVAN SEGRETO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/05/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Ing. NICOLA MAURIZIO MOLICA

CF:MLCNLM74P16G377K
con studio in PATTI (ME) C.SO MATTEOTTI 127
telefono: 3289433879
email: molicamaurizio@tiscali.it
PEC: nicolamaurizio.molica@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 36/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SANT'AGATA DI MILITELLO C/da Sprazzì, della superficie commerciale di **161,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento, posto a piano terra, composto da soggiorno, cucina, corridoio, n.3 camere da letto, n.2 bagni ed un piccolo vano di servizio adibito a lavanderia, annesso alla cucina. Il piano terra è inoltre provvisto di una veranda con accesso sia dal soggiorno che dalla cucina. Gli infissi, con sistema oscurante dato dalle persiane, sono in alluminio. Le porte interne sono in legno laccato.

Le pareti sono rifinite con pittura murale per interni, invece i rivestimenti verticali dei servizi sono costituiti da piastrelle di ceramica. Il pavimento è rifinito con piastrelle in gres effetto "cotto".

Impianto di riscaldamento costituito da radiatori in alluminio con caldaia a gas alimentata dalle bombole.

Impianto elettrico centralizzato con interruttore magnetotermico.

Presente l'impianto citofonico.

All'immobile suindicato, si accede dalla corte di pertinenza. l'immobile è provvisto altresì di un collegamento verticale interno ai piani soprastante e sottostante, tramite una scala a chiocciola.

Al momento del sopralluogo, l'abitazione si presenta in ottimo stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,88. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 723 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 281,99 Euro, indirizzo catastale: c/da Sprazzì, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: Altra ditta; Sud: Altra ditta; Est: Strada comunale; Ovest: Altra ditta.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.

A.1 altro terreno, composto da corte di pertinenza esclusiva.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 723 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: Contrada Sprazzì, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
L'area urbana è adibita a corte di pertinenza esclusiva

La consistenza catastale del subalterno 4, risulta pari a mq 53. Di fatto tale superficie, non perimetrabile materialmente sui luoghi, solo per la parte che ad oggi è nella disponibilità dell'esecutato risulta, ai fini della consistenza, già inclusa nella superficie della corte del bene di cui al punto "A".

B cantina a SANT'AGATA DI MILITELLO C/da Sprazzì, della superficie commerciale di **77,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare, posta al piano seminterrato, è adibita a deposito attrezzato con vano tecnico e servizi. L'ingresso avviene attraverso una rampa di pertinenza che si diparte dalla strada comunale. E' provvista altresì di un collegamento verticale interno ai piani soprastanti, tramite una scala a chiocciola.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo sottostrada, ha un'altezza interna di 2,45 / 3,07. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 723 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 122 mq,

rendita 207,93 Euro, indirizzo catastale: Contrada Sprazzi, piano: primo sottostrada, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord: Altra ditta, Sud: Terrapieno e corte di pertinenza di cui al bene "A"; Est: Strada comunale e corte di pertinenza di cui al bene "A"; Ovest: Terrapieno.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.

C mansarda a SANT'AGATA DI MILITELLO C/da Sprazzi, della superficie commerciale di **72,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

il bene identificato come "corpo C" è un sottotetto, ancora in corso di costruzione, posto al primo piano con accesso dalla scala a chiocciola interna, che si diparte dal sottostante piano terra di cui al punto "A".

Gli spazi interni sono sprovvisti di tramezzature, finiture ed impianti.

L'immobile è dotato di 3 affacci: un terrazzo lato Est, uno lato Ovest ed un piccolo affaccio, in corrispondenza dell'ingresso sottostante, posto sul lato Sud.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 723 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Contrada Sprazzi, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: Altra ditta; Sud: Corte di pertinenza relativa al bene di cui al punto "A"; Est: Strada comunale; Ovest: Corte di pertinenza relativa al bene di cui al punto "A";
unità immobiliare in corso di costruzione posta a primo piano, con accesso da scala a chiocciola interna. Il bene in esame è provvisto di tre terrazzini ubicati sul lato Est, lato Ovest e Sud.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	311,52 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 300.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 255.000,00
Data della valutazione:	22/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 21/02/2013 ai nn. 4592/370 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €66.984,78 .

Importo capitale: €33.492,39

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/09/2011 a firma di Notaio Monica Rita ai nn. 26358/7283 di repertorio, registrata il 16/09/2011 a Messina ai nn. 28081/4165, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €180.000,00.

Importo capitale: €100.000,00.

Durata ipoteca: 12 anni

ipoteca **legale** cancellata, stipulata il 22/07/2010 ai nn. 24234/4186 di repertorio.

Cancellata con annotazione del n. 2427 del 22/06/2011 - cancellazione totale

ipoteca **legale** cancellata, stipulata il 20/04/2007 ai nn. 17941/5212 di repertorio.

Cancellata con annotazione del n. 2972 del 26/06/2009 - cancellazione totale

ipoteca **legale** cancellata, stipulata il 10/11/2005 ai nn. 42735/15231 di repertorio.

Cancellata con annotazione del n. 2977 del 26/06/2009 - cancellazione totale

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 31/05/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario di Patti ai nn. 509 di repertorio, trascritta il 02/08/2022 ai nn. 21675/17292, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo fondiario

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione e vendita, con atto stipulato il 09/05/1994 a firma di Notaio Domenico Giardina ai nn. 19365/2253 di repertorio, registrato il 30/05/1994 a Patti ai nn. 714, trascritto il 01/06/1994 a Messina ai nn. 14188/11976

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia con contributo e Sanatoria (ai sensi art. 13 L. 47/85) **N. 2/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento e sopraelevazione di un fabbricato, presentata il 17/02/1999 con il n. 3257 di protocollo, rilasciata il 13/01/2000 con il n. 2/2000 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.A. n. 1354/88 DEL 02/11/1988, l'immobile ricade in zona BN

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Con riferimento all'ubicazione ed all'estensione in planimetria della superficie scoperta del lotto oggetto di esecuzione, si riscontra un' anomalia nella consistenza della superficie di pertinenza nella disponibilità dell'esecutato. Nella fattispecie si rappresenta che l'estensione di fatto della corte di pertinenza posta sul lato Ovest, risulta inferiore a quanto rappresentato nell'allegato "planimetrie" della C.E. 2/2000 e nell'EDM della part. 723.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni; chiusura di una porzione del portico in corrispondenza dell'ingresso; copertura di terrazzino al piano sottotetto, in corrispondenza del sottostante ingresso (lato Sud); modifica di prospetti.

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria: €2.500,00
- oneri e diritti per regolarizzazione: €2.100,00
- SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità): €1.800,00
- Certificazione sui materiali: €2.500,00
- RSU (Tecnico verificatore): €1.500,00
- Collaudo statico: €2.000,00
- Oneri e costi di costruzione non riscontrati: €2.600,00

Con riferimento all'aspetto di natura strutturale, agli atti del Genio Civile, non risultano depositati la relazione a strutture ultimate (RSU) né il collaudo statico. Mancando tali documenti, così come riscontrato presso l'UTC, il fabbricato non è dotato del certificato di agibilità. Pertanto è necessario ottenere sia la RSU che il certificato di collaudo statico. Per effettuare tali adempimenti è indispensabile la certificazione dei materiali delle strutture (CIs e acciai), con risultati chiaramente positivi delle prove relative ai suindicati materiali.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SANT'AGATA DI MILITELLO C/DA SPRAZZÌ

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SANT'AGATA DI MILITELLO C/da Sprazzì, della superficie commerciale di **161,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento, posto a piano terra, composto da soggiorno, cucina, corridoio, n.3 camere da letto, n.2 bagni ed un piccolo vano di servizio adibito a lavanderia, annesso alla cucina. Il piano terra è inoltre provvisto di una veranda con accesso sia dal soggiorno che dalla cucina. Gli infissi, con sistema oscurante dato dalle persiane, sono in alluminio. Le porte interne sono in legno laccato.

Le pareti sono rifinite con pittura murale per interni, invece i rivestimenti verticali dei servizi sono costituiti da piastrelle di ceramica. Il pavimento è rifinito con piastrelle in gres effetto "cotto".

Impianto di riscaldamento costituito da radiatori in alluminio con caldaia a gas alimentata dalle bombole.

Impianto elettrico centralizzato con interruttore magnetotermico.

Presente l'impianto citofonico.

All'immobile suindicato, si accede dalla corte di pertinenza. l'immobile è provvisto altresì di un collegamento verticale interno ai piani soprastante e sottostante, tramite una scala a chiocciola.

Al momento del sopralluogo, l'abitazione si presenta in ottimo stato di conservazione.

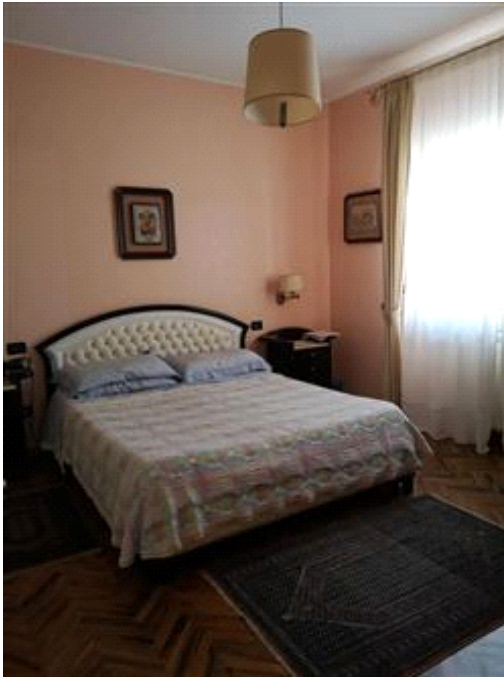
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,88. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 723 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 281,99 Euro, indirizzo catastale: c/da Sprazzì, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord: Altra ditta; Sud: Altra ditta; Est: Strada comunale; Ovest: Altra ditta.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Acquedolci, Torrenova, San Fratello). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: automatico realizzato in ferro con apertura scorrevole e a battente per ingresso pedonale

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: a battente realizzati in legno massello

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in pannelli termo-assorbenti

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati, il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle in gres "tipo cotto" e porzioni in pietra con posa ad opera incerta

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in alluminio

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

alluminio

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento

buono 

rivestimento interno: posto in cucina realizzato in piastrelle di ceramica

buono 

rivestimento interno: posto in bagno 1 realizzato in piastrelle di ceramica

buono 

rivestimento interno: posto in bagno 2 realizzato in piastrelle di ceramica

buono 

rivestimento interno: posto in lavanderia realizzato in piastrelle di ceramica

buono 

scale: interna con rivestimento in legno. Elemento di collegamento verticale tra i piani primo sottostrada, terra e sottotetto: scala a chiocciola, a base tonda, con struttura portante in ferro e gradini in legno. La presente struttura non è ultimata.

nella media 

Degli Impianti:

citofonico: sistema audio

nella media 

elettrico: sottotraccia

nella media 

energia solare: pannelli fotovoltaici a fotocellule utilizzato per civile abitazione

nella media 

fognatura:



gas:



idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale

nella media 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato

buono 

copertura: a falde costruita in cemento armato

buono 

fondazioni: travi rovesce costruite in cemento armato

nella media 

scale interne: a chiocciola realizzate in ferro e legno

nella media 

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio

buono 

strutture verticali: costruite in cemento armato

buono 

travi: costruite in cemento armato

buono 

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cucina	26,70	x	100 %	=	26,70
Salone	31,70	x	100 %	=	31,70
Lavanderia	3,85	x	100 %	=	3,85

Ingresso	4,60	x	100 %	=	4,60
Bagno 1	6,60	x	100 %	=	6,60
Letto 1	21,30	x	100 %	=	21,30
Letto 2	16,40	x	100 %	=	16,40
Letto 3	10,40	x	100 %	=	10,40
Bagno 2	7,90	x	100 %	=	7,90
Disimpegno 1	10,30	x	100 %	=	10,30
Disimpegno 2	5,50	x	100 %	=	5,50
Veranda	12,75	x	30 %	=	3,83
Corte	123,00	x	10 %	=	12,30
Totale:	281,00				161,38

ACCESSORI:

altro terreno, composto da corte di pertinenza esclusiva.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 723 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: Contrada Sprazzi, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
L'area urbana è adibita a corte di pertinenza esclusiva

La consistenza catastale del subalterno 4, risulta pari a mq 53. Di fatto tale superficie, non perimetrabile materialmente sui luoghi, solo per la parte che ad oggi è nella disponibilità dell'esecutato risulta, ai fini della consistenza, già inclusa nella superficie della corte del bene di cui al punto "A".

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Corte	0,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	0,00				0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	161,38	x	1.090,00	=	175.898,75
Valore superficie accessori:	0,00	x	1.090,00	=	0,00
					175.898,75

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-98,75

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 175.800,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 175.800,00

BENI IN SANT'AGATA DI MILITELLO C/DA SPRAZZÌ

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a SANT'AGATA DI MILITELLO C/da Sprazzi, della superficie commerciale di **77,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

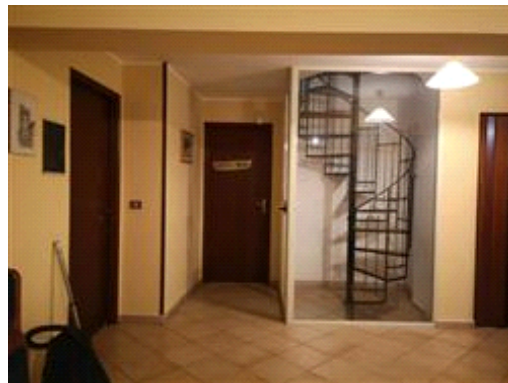
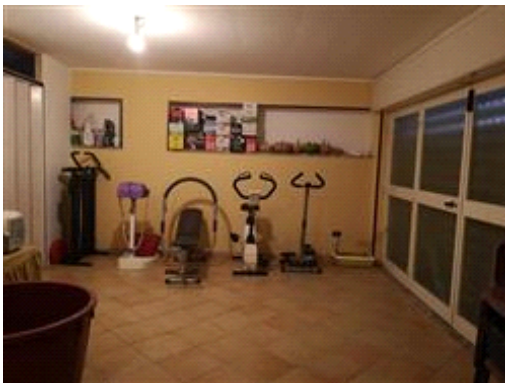
L'unità immobiliare, posta al piano seminterrato, è adibita a deposito attrezzato con vano tecnico e servizi. L'ingresso avviene attraverso una rampa di pertinenza che si diparte dalla strada comunale. E' provvista altresì di un collegamento verticale interno ai piani soprastanti, tramite una scala a chiocciola.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo sottostrada, ha un'altezza interna di 2,45 / 3,07. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 723 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 122 mq, rendita 207,93 Euro, indirizzo catastale: Contrada Sprazzi, piano: primo sottostrada, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord: Altra ditta, Sud: Terrapieno e corte di pertinenza di cui al bene "A"; Est: Strada comunale e corte di pertinenza di cui al bene "A"; Ovest: Terrapieno.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Acquedolci, Torrenova, San Fratello). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: automatico realizzato in ferro con apertura scorrevole

buono ★★☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: ante a battente realizzati in

nella media ★★☆☆☆☆☆☆

alluminio

infissi interni: anta a battente realizzati in legno tamburato

nella media 

pareti esterne: costruite in cemento armato

buono 

pavimentazione esterna: realizzata in pietra

buono 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media 

portone di ingresso: ante a battente realizzato in alluminio e vetro

nella media 

scale: interna

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia

nella media 

fognatura:



idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale

nella media 

Delle Strutture:

scale interne: a chiocciola realizzate in ferro e legno

nella media 

strutture verticali: costruite in cemento armato

buono 

travi: costruite in cemento armato

buono 

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 1	19,95	x	50 %	=	9,98
Deposito 2	9,55	x	50 %	=	4,78
Deposito 3	32,55	x	50 %	=	16,27
Deposito 4	47,45	x	50 %	=	23,73
Deposito 5	20,90	x	50 %	=	10,45
Bagno	5,90	x	50 %	=	2,95
Disimpegno	14,25	x	50 %	=	7,13
Corte - Ingresso PIS	21,20	x	10 %	=	2,12
Totale:	171,75				77,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 77,40 x 1.090,00 = **84.360,55**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-60,55

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 84.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 84.300,00**

BENI IN SANT'AGATA DI MILITELLO C/DA SPRAZZÌ

MANSARDA

DI CUI AL PUNTO C

mansarda a SANT'AGATA DI MILITELLO C/da Sprazzi, della superficie commerciale di **72,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
il bene identificato come "corpo C" è un sottotetto, ancora in corso di costruzione, posto al primo piano con accesso dalla scala a chiocciola interna, che si diparte dal sottostante piano terra di cui al punto "A".

Gli spazi interni sono sprovvisti di tramezzature, finiture ed impianti.

L'immobile è dotato di 3 affacci: un terrazzo lato Est, uno lato Ovest ed un piccolo affaccio, in corrispondenza dell'ingresso sottostante, posto sul lato Sud.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 723 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Contrada Sprazzi, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: Altra ditta; Sud: Corte di pertinenza relativa al bene di cui al punto "A"; Est: Strada comunale; Ovest: Corte di pertinenza relativa al bene di cui al punto "A";
unità immobiliare in corso di costruzione posta a primo piano, con accesso da scala a chiocciola interna. Il bene in esame è provvisto di tre terrazzini ubicati sul lato Est, lato Ovest e Sud.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Acquedolci, Torrenova, San Fratello). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto

buono

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati

al di sotto della media

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in alluminio

nella media

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento

buono

scaie: interna

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

copertura: a falde costruita in cemento armato

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scaie interne: a chiocciola realizzate in ferro e legno

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio

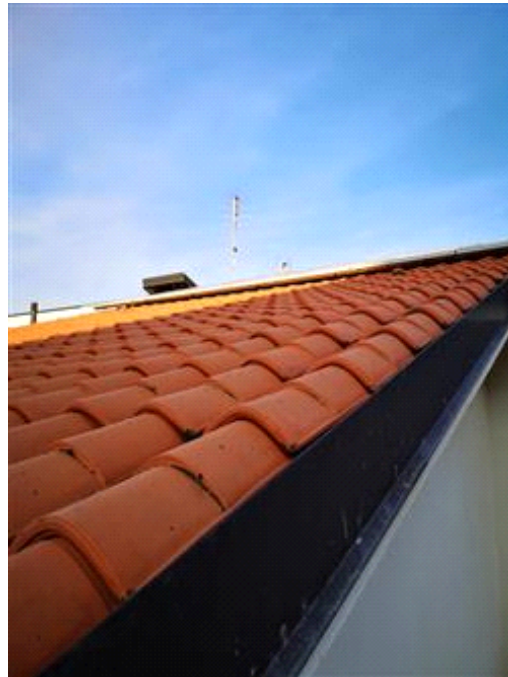
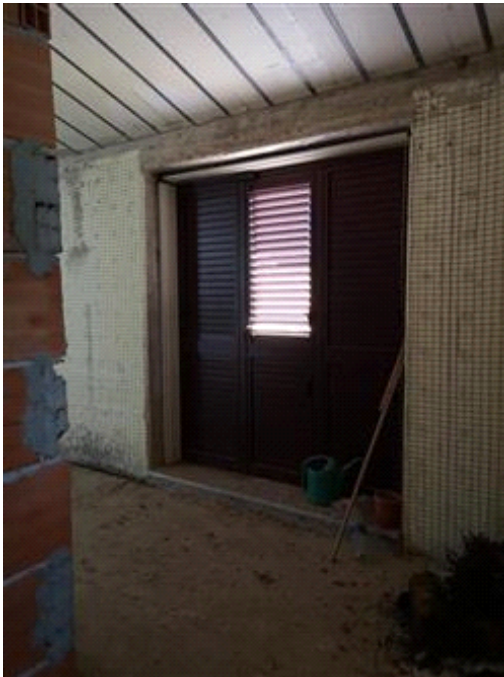
buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

strutture verticali: costruite in cemento armato

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

travi: costruite in cemento armato

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



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
Mansarda (unità in corso di costruzione)	125,40	x	50 %	=	62,70
Veranda 1	15,20	x	30 %	=	4,56
Veranda 2	7,80	x	30 %	=	2,34
Veranda 3	10,50	x	30 %	=	3,15
Totale:	158,90				72,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 72,75 x 1.090,00 = **79.297,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione poiché l'unità immobiliare, ad oggi, si trova allo stato rustico	-24.297,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 55.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 55.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Sant'Agata di Militello (ME), osservatori del mercato immobiliare operanti nella zona in esame

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	161,38	0,00	175.800,00	175.800,00
B	cantina	77,40	0,00	84.300,00	84.300,00
C	mansarda	72,75	0,00	55.000,00	55.000,00
				315.100,00 €	315.100,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 15.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 300.100,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 45.015,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 85,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 255.000,00**

data 22/05/2023

il tecnico incaricato
Ing. NICOLA MAURIZIO MOLICA