



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

48/2024

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Gianluca Peluso

CUSTODE:

avv. Rosalia Amata

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/09/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

ing. Massimo Brancatelli

CF:BRNMSM75L29I199E

con studio in SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) Via Medici,96

telefono: 0941701414

fax: 0941701414

email: ingbrancatelli@hotmail.com

PEC: massimo.brancatelli@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 48/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a PIRAINO Via Antonello da Messina snc, frazione c.da ZAPPARDINO, della superficie commerciale di **336,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile su tre elevazioni f.t. oltre seminterrato sito in c.da Zappardino del comune di Piraino, composto:

- da un piano seminterrato e da un piano terra adibiti a zona giorno e servizi oltre terrazza coperta, patio in parte coperto, vasca ornamentale e tre balconi;

- da un piano primo adibito a zona notte con servizi e da una mansarda.

Tutti i piani risultano collegati da scala interna.

L'immobile risulta censito nel NCEU di Piraino al foglio 2 particella 1238.

Le rifiniture interne sono quelle tipiche degli appartamenti di civile abitazione di lusso. Gli infissi esterni sono in legno/pvc, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato.

All'unità immobiliare si accede dalla corte comune e mediante una scala interna si accede ai piani superiori.

L'intero fabbricato si trova in ottime condizioni di manutenzione e conservazione.

Per l'immobile considerato non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1,T,1,2, ha un'altezza interna di 290-240. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1238 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe U, consistenza 12 vani, rendita 960,61 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE ZAPPARDINO, piano: S1,T,1,2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/10/2016 Pratica n. ME0170197 in atti dal 21/10/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 56752.1/2016)
Coerenze: confina con strada comunale e con particella 1235

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	336,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 824.160,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 700.536,00



trova:

Data della valutazione:

03/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

All'atto del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore e dalla famiglia.

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 **volontaria**, stipulata il 20/03/2007 a firma di notaio Amato Giuseppe ai nn. 66764/6744 di repertorio, iscritta il 30/03/2007 a Messina ai nn. 14466/4002, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: euro 1.000.000.

Importo capitale: euro 500.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **legale**, iscritta il 18/06/2010 a Messina ai nn. 19753/3285, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca Legale ipoteca ai sensi dell'art. 77 del d.p.r. 602/73 .

Importo ipoteca: euro 135.964,28.

Importo capitale: euro 67.982,14.

Ipoteca Legale ipoteca ai sensi dell'art. 77 del d.p.r. 602/73

del 26 maggio 2010 repertorio n. 93338/2009 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Messina in data 18 giugno 2010 al numero generale 19753 e al numero particolare 3285 a favore di

, domicilio ipotecario eletto in per capitale di € 67.982,14 oltre

ad interessi e spese per una somma complessiva di € 135.964,28, a carico di

C.F. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà

sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 5 Particella 437 Subalterno 1, riportato in NCEU a Foglio 5 Particella 437 Subalterno 2, riportato in NCEU a Foglio 2 Particella 1238 siti nel comune di Piraino



(ME) oggetto della procedura e altri beni.

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 11/05/2012 a Messina ai nn. 12421, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo atto Tribunale Di Patti del 9 maggio 2012.

Importo ipoteca: euro 200.000.

Importo capitale: euro 138.624,97.

La formalità è riferita solamente a immobili riportati in NCEU a IFoglio 5 Particella 1682 Subalterno 1, Foglio 5 Particella 1682 Subalterno 2, Foglio 5 Particella 1682 Subalterno 3, Foglio 5 Particella 1682 Subalterno 4, Foglio 5 Particella 1682 Subalterno 5, Foglio 2 Particella 1238, Foglio 3 Particella 713 Subalterno 25, Foglio 2 Particella 1238, riportato in NCT a Foglio 5 Particella 1682, siti nel comune di Piraino (ME) oggetto della procedura e altri beni. .

Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale Di Patti del 9 maggio 2012 repertorio n. 93/2012 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Messina in data 11 maggio 2012 al numero generale 12421 e al numero particolare 1115 a favore di [REDACTED]

[REDACTED], domicilio ipotecario eletto in [REDACTED] per capitale di € 138.624,97 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 200.000,00, a carico di [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/04/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario tribunale di Patti ai nn. 394 di repertorio, trascritta il 13/05/2024 a Messina ai nn. 13177/10478, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Patti del 4 aprile 2024 repertorio n. 394 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Messina in data 13 maggio 2024 al numero generale 13177 e al numero particolare 10478 a favore di [REDACTED]

[REDACTED], a carico di [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 2 Particella 1238 sito nel comune di Piraino (ME) oggetto della procedura.

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

Ulteriori avvertenze:

I

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/03/2007), con atto stipulato il 28/03/2007 a firma di notaio Amato Giuseppe ai nn. 66763/6743 di repertorio, trascritto il 30/03/2007 a Messina ai nn. 14465/8690

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/12/1991 fino al 28/03/2007), con atto stipulato il 26/12/1991 a firma di notaio Natoli, trascritto il 22/01/1992 a Messina ai nn. 3152/2794

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **44/2003** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione del corpo di fabbrica denominato "G" ricadente all'interno del Piano di Lottizzazione in località Zappardino, rilasciata il 11/11/2003 con il n. 4821/03-10148/03 di protocollo

Concessione edilizia N. **40/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla C.E. n.44/03 relativa al progetto per la costruzione del corpo "G" ricadente ali' interno del piano di lottizzazione in località Zappardino del Comune di Piraino, presentata il 10/06/2005 con il n. 6636 di protocollo, rilasciata il 10/11/2005 con il n. 40/2005 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D. A. n° 413 del 02.05.1990, per il quale risultano decaduti i vincoli preordinati alle espropriazioni, l'immobile ricade in zona ZONA "C3" - Zona di espansione a carattere turistico ricettivo, residenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici: ZONA "C3" - Zona di espansione a carattere turistico ricettivo, residenziale. Si tratta di zona del territorio sia marina che collinare, di notevole pregio ambientale, generalmente separata dalla struttura urbanistica dei centri abitati, suscettive a contenere insediamenti autosufficienti per la residenza stagionale. Strumento di attuazione: Piano di lottizzazione convenzionato. - Densità territoriale max 0.75 mc/mq - Area minima di intervento: mq 5000 - Lotto minimo di edificazione: mq 400 - Rapporto massimo di copertura 30% - Altezza max mt.7.50 - n° max di piani f.t. 2 - Distanza tra fabbricati: fronti ciechi mt 0.00 fronti finestrati mt 10.00 - distanza dal ciglio stradale come da D .M. 2/04/1968 n° 1044 - distanza dai confini :mt 0.00 - mt 5 .00 - Destinazione d'uso: residenziale, attrezzature turistico ricettive; - Tipologia: Case isolate, a schiera, in linea a patio. E' fatto obbligo a tutte le costruzioni il rispetto della distanza minima di mt 150 dalla linea di battigia rilevata in loco. E' fatto obbligo il rispetto assoluto dell'alberatura esistente di alto fusto (Ulivi. Acacie. Pini, etc.) Sono ammesse le costruzioni gradonate che si adagiano sull'andamento morfologico del pendio con in massimo di 4 gradoni consecutivi anche in deroga delle limitazioni di altezza e di numero massimo di piani f.t. - Zone di attuazione dei P.L. o P.P. approvati. Le zone perimetrate con segno grafico tratto e punto riguardano piani di lottizzazione o particolareggiati divenuti esecutivi ai sensi dell'art. 8 della legge 06/08/1967 n.765 e successive modificazioni, in tale zone i parametri urbanistici sono definiti dalle norme di attuazione delle lottizzazioni stesse. Qualora non si verificano le condizioni dell'art. 8 della legge 06/08/1967 n. 765 le lottizzazioni in corso e le zone debbono essere adeguate alla presente normativa. In tale caso tutte le zone ricadenti nella fascia di rispetto compresa nei 150. mt. dalla battigia ai sensi dell'art. 15 della L.R. 78 del 22/06/1976



restano inedificabili con indice di fabbricabilità territoriale e/o fondiaria nulla. Per tutte le aree ricadenti lungo l'asse viario che da Gliaca (Imbocco SS. 113) porta alla frazione Salinà, compresa questa stessa, è fatto obbligo, prima del rilascio dell'eventuale autorizzazione a lottizzare e/o della singola concessione edilizia, della redazione di apposita relazione geologica e geotecnica con la verifica della stabilità dei suoli e dei pendii; per le stesse zone è fatto obbligo, inoltre, il distacco di ml 10.00 di tutte le costruzioni dai torrenti. La suddetta particella catastale non rientra tra quelle inserite nel catasto delle superfici percorse dal fuoco di cui alla citata Delibera di Giunta Municipale n° 24 del 13.02.2008 e del Sistema Informativo del Comando del Corpo Forestale della Regione Sicilia. Si precisa che gli indici e i parametri di zona urbanistica superiormente certificati non tengono conto di eventuali edificazioni che hanno interessato gli appezzamenti catastalmente indicati con le particelle in argomento; ciò significando che le volumetrie edilizie, insediabili sugli stessi o trasferibili, dovranno essere valutate sulla scorta dei titoli edilizi eventualmente rilasciati con asservimento degli appezzamenti de quibus. Si precisa, altresì, che vanno comunque osservate le norme riguardanti la tutela delle fasce di rispetto degli assi viari e ferroviari, ai sensi del vigente Codice della Strada (D. Lgs. 285/92 e ss. mm. ed ii.) e suo regolamento (D.P.R. 495/92) e D.P.R. 753/80 e ss. mm. ed ii.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione catastale: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano interrato, rispetto al progetto approvato si è riscontrata: - la presenza di un volume in più in corrispondenza dell'ingresso destinato allo stato attuale a cucina; - l'assenza dello scivolo di accesso al garage; - il cambio di destinazione dei locali al piano interrato, che come da concessione edilizia dovevano essere destinati a garage e locali deposito mentre in atto sono destinati a soggiorno e pranzo; - una diversa distribuzione al piano interrato. La presenza del volume aggiuntivo al piano interrato comporta un aumento di volumetria che non è possibile sanare. Tale tipo di abuso essendo una "variazione essenziale" (art. 32 del D.P.R. 380/2001 - T.U.E. ad esempio mutamento di destinazione d'uso, aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato, modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato, il mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentite, violazione della normativa edilizia antisismica) rispetto al progetto approvato è una difformità totale ed è, pertanto, parificata, quanto alle conseguenze, al caso di mancanza di permesso di costruire e di difformità totale, salvo che per gli effetti penali. Essa, inoltre, è per di più in totale difformità al P.R.G. vigente. Per i suddetti ambienti deve essere computata nuovamente la volumetria



andando in contrasto con quanto prescritto dalle citate norme tecniche di attuazione del P.R.G. perché la volumetria a disposizione consentita è stata completamente utilizzata come si evince dagli elaborati progettuali, dalla tabella volumetrica allegata agli elaborati progettuali ultimi depositati in atti all'UTC e dall'odierno stato dei luoghi. Pertanto, dovendosi computare la volumetria e non essendovene di residuale si può attestare che non è possibile sanare l'abuso edilizio effettuato al piano interrato e in definitiva l'immobile non è conforme al progetto approvato. Di conseguenza, in base alla normativa vigente per gli interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in presenza di difformità totale del manufatto o di variazioni essenziali quando i lavori, come in questo caso, riguardino un'opera diversa da quella prevista dall'atto di concessione per conformazione e strutturazione, va senz'altro disposta la demolizione delle opere abusive. Ciò implica che il responsabile dell'abuso (attuale proprietario o chi comprerà l'immobile) dovrà procedere con la demolizione dell'abuso e il ripristino dello stato dei luoghi come da ultimo progetto autorizzato non potendo in nessun modo ottenere la licenza in sanatoria perché l'intervento eseguito non risulta conforme alla disciplina urbanistica edilizia regolamentata dagli articoli 36 e 37 del D.P.R. 380/2001. Fatta quest'ultima considerazione e dato che al momento non vi è un ordine di demolizione del su descritto abuso né è possibile prevedere l'emissione di un provvedimento in tal senso da parte degli organi competenti, si considera doveroso e opportuno apportare una decurtazione della superficie realizzata in più e non sanabile. Per quanto sopra descritto è doveroso precisare che allo stato attuale l'intera unità immobiliare pignorata risulta non conforme ma può essere regolarizzabile con la demolizione dell'abuso edilizio e il ripristino dello stato dei luoghi rendendoli nuovamente compatibili per conformazione e strutturazione con l'ultimo progetto edificatorio. Le difformità sono regolarizzabili mediante: la demolizione dell'abuso non sanabile realizzato a secondo piano dell'immobile oggetto di pignoramento e il ripristino dello stato dei luoghi secondo l'ultimo progetto edificatorio. Di conseguenza dovrà essere demolito il vano in più realizzato al piano interrato.

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

Costi di regolarizzazione:

- costo demolizione porzione piano interrato : €10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

Questa situazione è riferita solamente a al piano interrato

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stato possibile procedere alla redazione dell'APE in quanto la ditta proprietaria non ha prodotto al sottoscritto né il libretto impianti né l'iscrizione degli stessi al catasto energetico della regione Sicilia.

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- redazione APE: €300,00

BENI IN PIRAINO VIA ANTONELLO DA MESSINA SNC, FRAZIONE C.DA
ZAPPARDINO

VILLA SINGOLA



DI CUI AL PUNTO A

villa singola a PIRAINO Via Antonello da Messina snc, frazione c.da ZAPPARDINO, della superficie commerciale di **336,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile su tre elevazioni f.t. oltre seminterrato sito in c.da Zappardino del comune di Piraino, composto:

- da un piano seminterrato e da un piano terra adibiti a zona giorno e servizi oltre terrazza coperta, patio in parte coperto, vasca ornamentale e tre balconi;
- da un piano primo adibito a zona notte con servizi e da una mansarda.

Tutti i piani risultano collegati da scala interna.

L'immobile risulta censito nel NCEU di Piraino al foglio 2 particella 1238.

Le rifiniture interne sono quelle tipiche degli appartamenti di civile abitazione di lusso. Gli infissi esterni sono in legno/pvc, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato.

All'unità immobiliare si accede dalla corte comune e mediante una scala interna si accede ai piani superiori.

L'intero fabbricato si trova in ottime condizioni di manutenzione e conservazione.

Per l'immobile considerato non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1,T,1,2, ha un'altezza interna di 290-240. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1238 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe U, consistenza 12 vani, rendita 960,61 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE ZAPPARDINO, piano: S1,T,1,2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/10/2016 Pratica n. ME0170197 in atti dal 21/10/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 56752.1/2016)
Coerenze: confina con strada comunale e con particella 1235

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Patti(15 Km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	ottimo	
esposizione:	buono	
luminosità:	buono	
panoramicità:	ottimo	
impianti tecnici:	buono	
stato di manutenzione generale:	ottimo	
servizi:	buono	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si specifica che per tale immobile non è stato possibile procedere alla redazione dell'APE in quanto il proprietario non ha fornito al sottoscritto sia i libretti degli impianti presenti sia l'iscrizione degli stssi al catasto energetico della regione Sicilia. Essendo tali documenti obbligatori per l'invio all'ENEA lo



scrivente è impossibilitato, alla data di presentazione della perizia immobiliare, alla redazione dello stesso.

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
villa	311,00	x	100 %	=	311,00
balconi e terrazzi	75,00	x	33,33 %	=	25,00
Totale:	386,00				336,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzie immobiliari operanti nella zona (03/09/2024)

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 2.000,00

OMI (03/09/2024)

Valore minimo: 670,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 Provincia: MESSINA Comune: PIRAINO Fascia/zona: Suburbana/LOC. 20CALANOVELLA-SERRO- S.MARTINI-GAROFALO Codice zona: E1 Microzona: 3 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore al metroquadrato utilizzato per la stima dell'immobile è stato ottenuto tenendo conto della media dei valori ricavati sia minimi che massimi, sia tramite agenzie immobiliari che tramite l'OMI

Al valore determinato è stato aggiunto un surplus in base alle rifiniture interne ed al posizionamento dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 336,00 x 1.242,50 = **417.480,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
per stato di fatto e per rifiniture interne(maggiorazione valore)	417.480,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 834.960,00



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 834.960,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento di stima utilizzato è il metodo comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

Il valore al metroquadrato utilizzato per la stima dell'immobile è stato ottenuto tenendo conto della media dei valori ricavati sia minimi che massimi, sia tramite agenzie immobiliari che tramite l'OMI.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Piraino, agenzie: operanti nella zona, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	villa singola	336,00	0,00	834.960,00	834.960,00
				834.960,00 €	834.960,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 824.160,00**

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: **€. 123.624,00**

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: **€. 700.536,00**



data 03/09/2024

il tecnico incaricato
ing. Massimo Brancatelli

