TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

138/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCO BPM S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Ugo Scavuzzo

CUSTODE:

Avv. M. Buzzanca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/06/2018

creata con Tribù Office 6

TECNICO INCARICATO:

ING. RUBINA CERASO

CF:CRSRBN88R69G377H
con studio in ACQUEDOLCI (ME) C.DA BUFFONE SNC
telefono: 0941726975
email: ing.rubinaceraso@tiscali.it
PEC: rubina.ceraso@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 138/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CAPO D'ORLANDO c.da Piscittina 253, della superficie commerciale di **211,80** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento composto da ingresso, cucina abitabile, sala da pranzo-soggiorno, 4 camere, un bagno, 2 wc di cui uno ad aerazione forzata, ripostiglio, corridoio, disimpegno, balcone lato sud e terrazza e veranda coperta lato nord. E' possibile accedere all'appartamento mediante una scala interna al fabbricato posta sul lato est, a due rampe e in marmo,una scala interna ad una rampa e in marmo, e tramite ascensore.

Tutti i vani, compreso ripostiglio e corridoio, sono dotati di finestra o portafinestra per accedere al balcone o terrazzo e veranda.

L'unità immobiliare è rifinita in tutte le sue parti, arredata e in ottime condizioni di manutenzione. La struttura portante è in c.a., a travi e pilastri, la copertura è a tetto, le tamponature sono in muratura, i serramenti esterni e interni sono in legno in condizioni molto buone; il pavimento è in piastrelle di ceramica; gli impianti di cui è dotato l'immobile sono in ottime condizioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2° (3° catastale), ha un'altezza interna di 2,96.Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 146 sub. 12 (ex 8) (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 9 vani, rendita 334,66 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PISCITTINA, 253, piano: 3°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 24.02.1991 protocollo n.369811 in atti dal 19.11.2001, Registrato a Sant'Agata di Militello vol. 132 n.127 del 26.02.1992 SUCCESSIONE (n.9449.1/1992)
  Coerenze: con terreno di pertinenza del fabbricato adiacente alla S.S. 113 lato Nord; con strada di collegamento lato Est; con fabbricato altra ditta lato Ovest; con parcheggio antistante il fabbricato lato Sud.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**211,80 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 169.240,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 169.240,00**

Data della valutazione: **07/06/2018**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** 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 20/09/2010 a firma di Notar Giardina Domenico ai nn. 57515/10520 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario .
Importo ipoteca: 715.440,00.
Importo capitale: 357.720,00.
Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/11/2017 a firma di Tribunale di Patti ai nn. 1271 di repertorio, trascritta il 22/12/2017 ai nn. 30630/23581, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento n.1271 del 16.11.2017 del Tribunale di Patti

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 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 26/02/1992),

trascritto il 10/11/1992 a Ufficio del Registro di Sant'Agata M.llo ai nn. 32825/27776, in forza di denuncia di successione.
• Den. 630 vol. 140, Ufficio del Registro di Sant'Agata M.llo, trascritta il 25.10.2000 ai nn. 23524/19724; • Den. 444 vol. 144, Ufficio del Registro di Sant'Agata M.llo, trascritta il 20. 90.2004 ai nn. 114/22160;

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 26/02/1992), trascritto il 10/11/1992 a Ufficio del Registro di Sant'Agata M.llo ai nn. 32825/27776, in forza di denuncia di successione.
• Den. 630 vol. 140, Ufficio del Registro di Sant'Agata M.llo, trascritta il 25.10.2000 ai nn. 23524/19724; • Den. 444 vol. 144, Ufficio del Registro di Sant'Agata M.llo, trascritta il 20. 90.2004 ai nn. 114/22160;

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 26/02/1992), trascritto il 10/11/1992 a Ufficio del Registro di Sant'Agata M.llo ai nn. 32825/27776, in forza di denuncia di successione.
• Den. 630 vol. 140, Ufficio del Registro di Sant'Agata M.llo, trascritta il 25.10.2000 ai nn. 23524/19724; • Den. 444 vol. 144, Ufficio del Registro di Sant'Agata M.llo, trascritta il 20. 90.2004 ai nn. 114/22160;

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia **N. 12**, rilasciata il 21/02/1964 con il n. 12 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 142**, rilasciata il 24/07/1984 con il n. 142 di protocollo, agibilità del 08/06/2010 con il n. 681 di protocollo

Concessione edilizia **N. 158**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto per la ridistribuzione delle uu.ii. del fabbricato (costruito con C.E. n°142 del 24.07.1984) sito in c.da Piscittina civ.253-255, e per il cambio di destinazione d'uso di porzione del piano seminterrato, presentata il 10/05/2010, rilasciata il 21/10/2010 con il n. 158 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B4

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione dei locali, diversa destinazione d'uso di alcuni locali, frazionamento del piano.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A.
L'immobile risulta **non conforme.**
Costi di regolarizzazione:

- oneri comunali : €.200,00

.

E' stata presentata S.C.I.A. al Comune di Capo d'Orlando, in data 18/05/2018, prot. n. 13897

stato di fatto

stato autorizzato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione dei locali, diversa destinazione d'uso di alcuni locali.
Le difformità sono state regolarizzate mediante: DOCFA
L'immobile risulta **conforme**.
E' stato presentato DOCFA in data 21.05.2018, n. protocollo: ME0101343/2018. La variazione è avvenuta il 05.06.2018: è stato soppresso il sub 8 e costituito il sub 12.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CAPO D'ORLANDO C.DA PISCITTINA 253

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAPO D'ORLANDO c.da Piscittina 253, della superficie commerciale di **211,80** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento composto da ingresso, cucina abitabile, sala da pranzo-soggiorno, 4 camere, un bagno, 2 wc di cui uno ad aerazione forzata, ripostiglio, corridoio, disimpegno, balcone lato sud e terrazza e veranda coperta lato nord. E' possibile accedere all'appartamento mediante una scala interna al fabbricato posta sul lato est, a due rampe e in marmo,una scala interna ad una rampa e in marmo, e tramite ascensore.

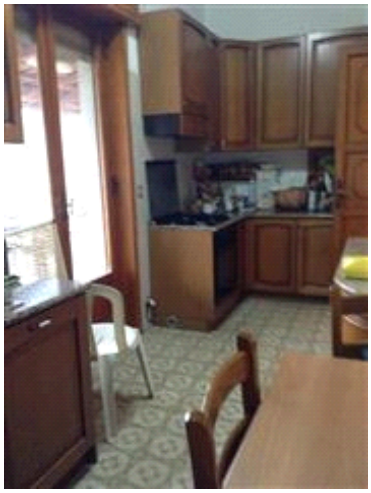
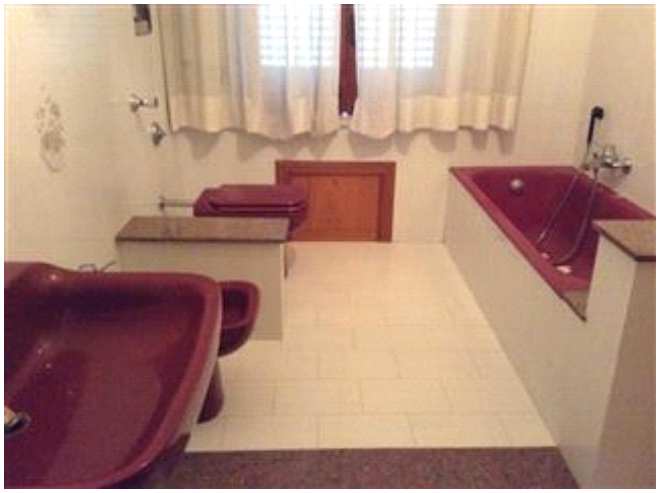
Tutti i vani, compreso ripostiglio e corridoio, sono dotati di finestra o portafinestra per accedere al balcone o terrazzo e veranda.

L'unità immobiliare è rifinita in tutte le sue parti, arredata e in ottime condizioni di manutenzione. La struttura portante è in c.a., a travi e pilastri, la copertura è a tetto, le tamponature sono in muratura, i serramenti esterni e interni sono in legno in condizioni molto buone; il pavimento è in piastrelle di ceramica; gli impianti di cui è dotato l'immobile sono in ottime condizioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2° (3° catastale), ha un'altezza interna di 2,96.Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 146 sub. 12 (ex 8) (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 9 vani, rendita 334,66 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PISCITTINA, 253, piano: 3°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 24.02.1991 protocollo n.369811 in atti dal 19.11.2001, Registrato a Sant'Agata di Militello vol. 132 n.127 del 26.02.1992 SUCCESSIONE (n.9449.1/1992)
  Coerenze: con terreno di pertinenza del fabbricato adiacente alla S.S. 113 lato Nord; con strada di collegamento lato Est; con fabbricato altra ditta lato Ovest; con parcheggio antistante il fabbricato lato Sud.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	ottimo
esposizione:	ottimo
luminosità:	ottimo

panoramicità:	ottimo
impianti tecnici:	al di sopra della media
stato di manutenzione generale:	ottimo
servizi:	al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	190,00	x	100 %	=	190,00
Balconi, terrazzi, verande	109,00	x	20 %	=	21,80
Totale:	**299,00**				**211,80**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**169.440,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 169.440,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 169.440,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima viene effettuata "a corpo" e secondo l'aspetto economico o criterio del "Valore di mercato", utilizzando il procedimento " Sintetico- Comparativo". Tale metodo di stima, detto anche per "confronto dei valori unitari", consiste nello stabilire il valore di mercato dell'immobile tramite la preventiva conoscenza del maggior numero possibile di valori unitari di immobili più o meno simili a quello da stimare, sia per caratteristiche tipologico-costruttive che di ubicazione e destinazione urbanistica. La stima viene eseguita in base all'usuale parametro tecnico adoperato nelle

compravendite immobiliari, e cioè in base ai mq di superficie commerciale dell'immobile.
Per superficie commerciale di un immobile si intende la superficie corrispondente all'intera proprietà immobiliare, cioè l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei muri divisori interni e considerando per metà i muri di confine con immobili e parti comuni confinanti; all'area così calcolata, si sommano poi le superfici relative alle eventuali pertinenze ed accessori dell'immobile, opportunamente ridotte dai relativi coefficienti di destinazione e/o uso.
Per la determinazione dal valore unitario di riferimento nella stima, si è eseguita un'accurata indagine di mercato, facendo riferimento a diverse fonti di informazione ed Osservatori vari del settore, fra i quali: Agenzie immobiliari di rilevanza locale, operatori ed esperti locali del settore.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate

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	211,80	0,00	169.440,00	169.440,00
				169.440,00 €	**169.440,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 169.240,00**

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: **€. 169.240,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 138/2017

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CAPO D'ORLANDO C.da Piscittina 253, della superficie commerciale di **133,60** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento composto da cucina-soggiorno e sala da pranzo comunicanti, camera, wc, balcone, terrazzo scoperto, veranda e ripostiglio, più uno studio con wc e balcone, posto al terzo piano (4° elevazione) a cui si accede mediante scala in marmo a due rampe, all'interno del fabbricato.

E' possibile accedere all'appartamento mediante scala interna al fabbricato, ad una rampa e in marmo, e tramite ascensore.

La cucina-soggiorno è dotata di balcone sul lato sud e terrazzo sul lato nord, il wc e la camera sono provviste di finestra; dal salotto è possibile accedere alla veranda coperta lato nord a continuazione del terrazzo scoperto; il ripostiglio esterno, a cui si accede dalla veranda, è un vano cieco.

L'unità immobiliare è rifinita in tutte le sue parti, arredata e in ottime condizioni di manutenzione. La struttura portante è in c.a., a travi e pilastri, la copertura è a tetto, le tamponature sono in muratura, i serramenti esterni e interni sono in legno in condizioni molto buone; il pavimento è in piastrelle di ceramica; gli impianti di cui è dotato l'immobile sono in ottime condizioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2° e 3° (3° e 4° catastale), ha un'altezza interna di 2,96.Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 146 sub. 13 (ex 10) (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 241,70 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PISCITTINA, 253, piano: 3°-4°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 24.02.1991 protocollo n. ME0154713 in atti dal 06.06.2008 Registato a Sant'Agata di Militello vol. 4 n. 14 del 06.11.2007 SUCCESSIONE (n. 24230.1/2008)
  Coerenze: con terreno di pertinenza del fabbricato adiacente alla S.S. 113 lato Nord; con strada di collegamento lato Est; con fabbricato altra ditta lato Ovest; con parcheggio antistante il fabbricato lato Sud.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984.
A.1 **studio**, composto da un vano di mq 20,73, WC con finestra di mq 1,55, più balcone.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**133,60 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 106.680,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 106.680,00**
Data della valutazione:	**07/06/2018**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo

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 20/09/2010 a firma di Notar Giardina Domenico ai nn. 57515/10520 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario .
Importo ipoteca: 715.440,00.
Importo capitale: 357.720,00.
Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/11/2017 a firma di Tribunale di Patti ai nn. 1271 di repertorio, trascritta il 22/12/2017 ai nn. 30630/23581, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento n.1271 del 16.11.2017 del Tribunale di Patti

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 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 26/02/1992), trascritto il 10/11/1992 a Ufficio del Registro di Sant'Agata M.llo ai nn. 32825/27776, in forza di denuncia di successione.
• Den. 630 vol. 140, Ufficio del Registro di Sant'Agata M.llo, trascritta il 25.10.2000 ai nn. 23524/19724; • Den. 444 vol. 144, Ufficio del Registro di Sant'Agata M.llo, trascritta il 20. 90.2004 ai nn. 114/22160;

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 26/02/1992), trascritto il 10/11/1992 a Ufficio del Registro di Sant'Agata M.llo ai nn. 32825/27776, in forza di denuncia di successione.
• Den. 630 vol. 140, Ufficio del Registro di Sant'Agata M.llo, trascritta il 25.10.2000 ai nn. 23524/19724; • Den. 444 vol. 144, Ufficio del Registro di Sant'Agata M.llo, trascritta il 20. 90.2004 ai nn. 114/22160;

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 26/02/1992), trascritto il 10/11/1992 a Ufficio del Registro di Sant'Agata M.llo ai nn. 32825/27776, in forza di denuncia di successione.
• Den. 630 vol. 140, Ufficio del Registro di Sant'Agata M.llo, trascritta il 25.10.2000 ai nn. 23524/19724; • Den. 444 vol. 144, Ufficio del Registro di Sant'Agata M.llo, trascritta il 20. 90.2004 ai nn. 114/22160;

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia **N. 12**, rilasciata il 21/02/1964 con il n. 12 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 142**, rilasciata il 24/07/1984 con il n. 142 di protocollo, agibilità del 08/06/2010 con il n. 681 di protocollo

Concessione edilizia **N. 158**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto per la ridistribuzione delle uu.ii. del fabbricato (costruito con C.E. n°142 del 24.07.1984) sito in c.da Piscittina civ.253-255, e per il cambio di destinazione d'uso di porzione del piano seminterrato, presentata il 10/05/2010, rilasciata il 21/10/2020 con il n. 158 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B4

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione dei locali, diversa destinazione d'uso di alcuni locali, frazionamento del piano.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A.
L'immobile risulta **non conforme.**
Costi di regolarizzazione:

- oneri comunali : €.200,00

.
E' stata presentata S.C.I.A. al Comune di Capo d'Orlando, in data 18/05/2018, prot. n. 13897

stato di fatto *stato autorizzato*

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione dei locali, diversa destinazione d'uso di alcuni locali.
Le difformità sono state regolarizzate mediante: DOCFA
L'immobile risulta **conforme.**
E' stato presentato DOCFA in data 21.05.2018, n. protocollo: ME0101345/2018. La variazione è avvenuta il 30.05.2018: è stato soppresso il sub 10 e costituito il sub 13.

stato di fatto *stato autorizzato*

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CAPO D'ORLANDO C.DA PISCITTINA 253

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAPO D'ORLANDO C.da Piscittina 253, della superficie commerciale di **133,60** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento composto da cucina-soggiorno e sala da pranzo comunicanti, camera, wc, balcone, terrazzo scoperto, veranda e ripostiglio, più uno studio con wc e balcone, posto al terzo piano (4° elevazione) a cui si accede mediante scala in marmo a due rampe, all'interno del fabbricato.

E’ possibile accedere all’appartamento mediante scala interna al fabbricato, ad una rampa e in marmo, e tramite ascensore.

La cucina-soggiorno è dotata di balcone sul lato sud e terrazzo sul lato nord, il wc e la camera sono

provviste di finestra; dal salotto è possibile accedere alla veranda coperta lato nord a continuazione del terrazzo scoperto; il ripostiglio esterno, a cui si accede dalla veranda, è un vano cieco.

L'unità immobiliare è rifinita in tutte le sue parti, arredata e in ottime condizioni di manutenzione. La struttura portante è in c.a., a travi e pilastri, la copertura è a tetto, le tamponature sono in muratura, i serramenti esterni e interni sono in legno in condizioni molto buone; il pavimento è in piastrelle di ceramica; gli impianti di cui è dotato l'immobile sono in ottime condizioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2° e 3° (3° e 4° catastale), ha un'altezza interna di 2,96.Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 146 sub. 13 (ex 10) (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 241,70 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PISCITTINA, 253, piano: 3°-4°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 24.02.1991 protocollo n. ME0154713 in atti dal 06.06.2008 Registato a Sant'Agata di Militello vol. 4 n. 14 del 06.11.2007 SUCCESSIONE (n. 24230.1/2008)
  Coerenze: con terreno di pertinenza del fabbricato adiacente alla S.S. 113 lato Nord; con strada di collegamento lato Est; con fabbricato altra ditta lato Ovest; con parcheggio antistante il fabbricato lato Sud.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono
esposizione:	buono
luminosità:	buono
panoramicità:	buono
impianti tecnici:	al di sopra della media
stato di manutenzione generale:	buono
servizi:	al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

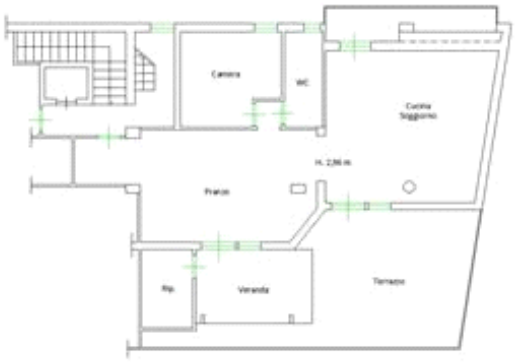
CONSISTENZA:

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

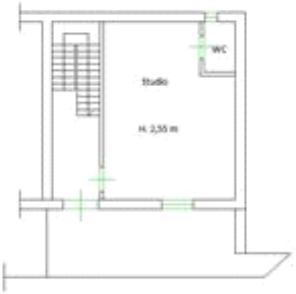
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	121,00	x	100 %	=	121,00
Balconi, terrazze, verande	63,00	x	20 %	=	12,60
Totale:	**184,00**				**133,60**

PIANTA PIANO SECONDO (3° ELEVAZIONE) - Scala 1:100



PIANTA PIANO TERZO (4° ELEVAZIONE) - Scala 1:100



ACCESSORI:

studio, composto da un vano di mq 20,73, WC con finestra di mq 1,55, più balcone.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**106.880,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 106.880,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 106.880,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima viene effettuata "a corpo" e secondo l'aspetto economico o criterio del "Valore di mercato", utilizzando il procedimento " Sintetico- Comparativo". Tale metodo di stima, detto anche per "confronto dei valori unitari", consiste nello stabilire il valore di mercato dell'immobile tramite la preventiva conoscenza del maggior numero possibile di valori unitari di immobili più o meno simili a quello da stimare, sia per caratteristiche tipologico-costruttive che di ubicazione e destinazione urbanistica. La stima viene eseguita in base all'usuale parametro tecnico adoperato nelle compravendite immobiliari, e cioè in base ai mq di superficie commerciale dell'immobile.
Per superficie commerciale di un immobile si intende la superficie corrispondente all'intera proprietà immobiliare, cioè l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei muri divisori interni e considerando per metà i muri di confine con immobili e parti comuni confinanti; all'area così calcolata, si sommano poi le superfici relative alle eventuali pertinenze ed accessori dell'immobile, opportunamente ridotte dai relativi coefficienti di destinazione e/o uso.
Per la determinazione dal valore unitario di riferimento nella stima, si è eseguita un'accurata indagine di mercato, facendo riferimento a diverse fonti di informazione ed Osservatori vari del settore, fra i quali: Agenzie immobiliari di rilevanza locale, operatori ed esperti locali del settore.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate

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	133,60	0,00	106.880,00	106.880,00
				106.880,00 €	**106.880,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 106.680,00**

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: **€. 106.680,00**

data 07/06/2018

il tecnico incaricato
ING. RUBINA CERASO