TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

11/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. per AZIONI

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Michela Agata La Porta

CUSTODE:

Avv. Carmen Trifilò

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/10/2021

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

Firmato Da: RUBINA CERASO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c88a4fdb2e94349

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 11/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PATTI VIA TEATRO GRECO - VIA ROMA 45 - 64, della superficie commerciale di **80,48** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di appartamento di vecchia costruzione, ante 1967, ubicato nel Comune di Patti, posto a piano terra con accesso da via Roma, e facente parte di un fabbricato a più elevazioni fuori terra. L'immobile ha forma quasi regolare, ed è composto da tre vani destinati a soggiorno, camera e cucina-pranzo, oltre vano ingresso e vano w.c.; sono presenti altresì due balconi, di cui uno prospicente la scalinata pubblica e uno che si affaccia sulla sottostante via Teatro Greco.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,00.Identificazione catastale:

- foglio 63 particella 832 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 6, consistenza 3,5 vani, rendita 113,88 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 64, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a Nord con sottostante scala pubblica di collegamento tra la via Roma e la via Teatro Grego, a est con sottostante via Teatro Greco, a sud con fabbricato altra ditta particella 831 e a Ovest con via Roma.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.
B **magazzino** a PATTI VIA TEATRO GRECO - VIA ROMA 45 - 64, della superficie commerciale di **48,40** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di magazzino di vecchia costruzione, ante 1967, ubicato nel Comune di Patti, posto a piano terra della via Teatro Greco, facente parte di un fabbricato a più elevazioni fuori terra. L'immobile di forma quasi regolare è composto da due vani con destinazione di magazzini.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra - S1, ha un'altezza interna di 3,70-3,50.Identificazione catastale:

- foglio 63 particella 832 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 58 mq, rendita 107,84 Euro, indirizzo catastale: via Teatro Greco n. 45, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a Nord con scala pubblica di collegamento tra la via Roma e la via Teatro Greco, a est con via Teatro Greco, a sud con fabbricato altra ditta particella 831 e a Ovest con terrapieno via Roma.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**128,88 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 85.656,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	**€. 85.656,00**

Firmato Da: RUBINA CERASO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c88a4fdb2e94349

trova:

Data della valutazione: **21/10/2021**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
In particolare, l'appartamento, alla data dell'accesso forzoso era arredato (in condizioni di estremo disordine) ma non abitato. Per ulteriori informazioni si confronti il verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario.

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 **giudiziale**, stipulata il 28/05/2010 ai nn. 2693/17402 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Monza.
Importo ipoteca: 55.000 euro

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 15/11/2010 ai nn. 6785/36138 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano.
Importo ipoteca: 17.500 euro

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/04/2021 ai nn. 7575/9796 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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**

Firmato Da: RUBINA CERASO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c88a4fdb2e94349

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 14/11/2008), con atto stipulato il 14/11/2008 a firma di NOTAIO SALVATORE ALIOTO ai nn. 57623/16650 di repertorio, trascritto il 15/12/2008 a MESSINA ai nn. 49605/33116

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 28/08/1995 fino al 15/12/2001), con atto stipulato il 28/08/1995 a firma di NOTAIO GUIDO FAZIO ai nn. 16585/7334 di repertorio, trascritto il 06/09/1995 a MESSINA ai nn. 23051/19755

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 15/12/2001 fino al 26/10/2007), con atto stipulato il 15/12/2001 a firma di Notaio Bonanno Giuseppina ai nn. 2770 di repertorio, trascritto il 04/01/2002 a Messina ai nn. 202/184

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 26/10/2007 fino al 14/11/2008), con atto stipulato il 26/10/2007 a firma di Notaio Alioto Salvatore ai nn. 56391/15870 di repertorio, trascritto il 12/11/2007 a Messina ai nn. 44147/25556

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 316**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di riparazione dell'immobile sito in via Roma, 64, presentata il 03/09/1978 con il n. 16986 di protocollo, rilasciata il 21/12/1979 con il n. 399 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.31 del 09/11/2020 e delibera dir. 362 del 31/04/2004, l'immobile ricade in zona B1 - di completamento dei quartieri del centro urbano di Patti centro.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprendono le aree edificate all'interno del centro abitato nelle quali è prevista la possibilità di saturazione mediante interventi edilizi a completamento dell'edificato. Attività edilizia consentita: a) ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica; b) demolizione e ricostruzione, nuova costruzione in lotti non edificati. Destinazione di zona: Residenziale ai sensi dell'art. 26 delle presenti Norme. E' consentita la variazione della destinazione d'uso degli immobili, purchè compatibile con il carattere residenziale della zona, così come definito nel citato art. 26 (art. 10 L.R. n° 37/1985). Strumento di attuazione: Concessione edilizia, nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 21 della L,R, 27/12/1978 n° 71. Indici di zona: Indice di fabbricabilità fondiaria massimo: 3,00 mc/mq; Altezza massima consentita: 14,00 ml; Numero massimo di piani fuori terra: 4; Prescrizioni particolari: L'edificazione nei lotto interclusi può avvenire con le modalità stabilite dall'art.28 della L.R.21/73.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

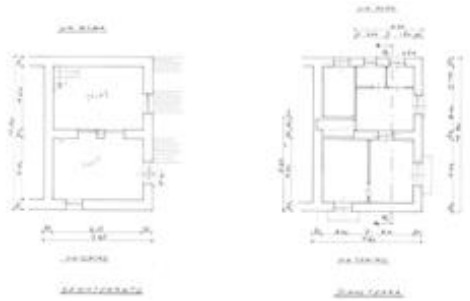
Sono state rilevate le seguenti difformità: Appartamento: diversa sagoma dell'edificio; diversa superficie del wc; il balcone a petto prospiciente la scalinata pubblica di fatto è una finestra. Magazzino: diversa sagoma, diversa configurazione scala, diversa posizione finestra lato nord,

Firmato Da: RUBINA CERASO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c88a4fdb2e94349

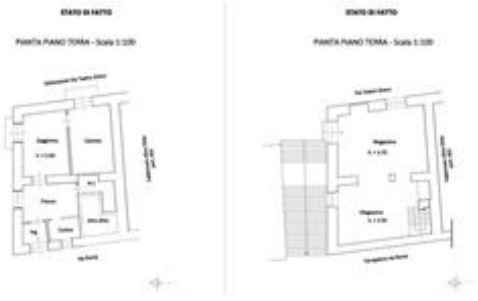
diversa posizione porta lato nord, diversa superficie finestra lato est, non sono rappresentate le nicchie nella muratura. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 T.U.E.)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Diritti di segreteria e oneri concessori: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi



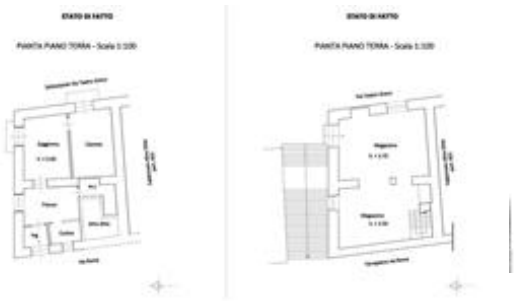
Stato autorizzato da C.E. n.316/1980



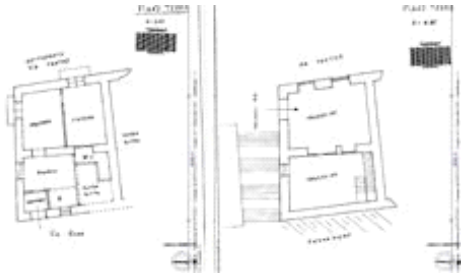
Stato di fatto rilevato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



Stato di fatto rilevato



Planimetria catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PATTI VIA TEATRO GRECO - VIA ROMA 45 - 64

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PATTI VIA TEATRO GRECO - VIA ROMA 45 - 64, della superficie commerciale di **80,48** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di appartamento di vecchia costruzione, ante 1967, ubicato nel Comune di Patti, posto a piano terra con accesso da via Roma, e facente parte di un fabbricato a più elevazioni fuori terra. L'immobile ha forma quasi regolare, ed è composto da tre vani destinati a soggiorno, camera e

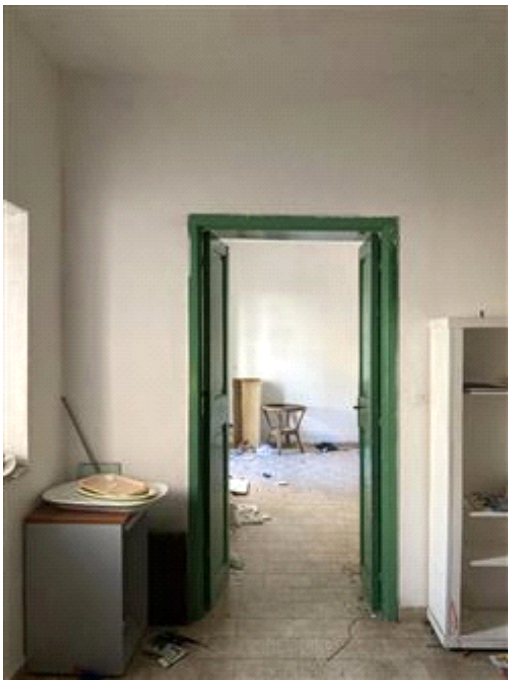
Firmato Da: RUBINA CERASO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c88a4fdb2e94349

cucina-pranzo, oltre vano ingresso e vano w.c.; sono presenti altresì due balconi, di cui uno prospicente la scalinata pubblica e uno che si affaccia sulla sottostante via Teatro Greco.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,00.Identificazione catastale:

- foglio 63 particella 832 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 6, consistenza 3,5 vani, rendita 113,88 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 64, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a Nord con sottostante scala pubblica di collegamento tra la via Roma e la via Teatro Grego, a est con sottostante via Teatro Greco, a sud con fabbricato altra ditta particella 831 e a Ovest con via Roma.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.



Soggiorno

Bagno

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 (i più importanti centri limitrofi sono Barcellona Pozzo di Gotto e Milazzo verso est, Capo d'Orlando e S. Agata di Militello verso ovest). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: la "villa romana" sita in Via Papa Giovanni XXIII, nelle immediate vicinanze del centro urbano e Tindari, frazione del Comune di Patti, distante circa 9 km..

Firmato Da: RUBINA CERASO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c88a4fdb2e94349

SERVIZI

municipio	nella media
farmacie	nella media
negozi al dettaglio	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	scarso
luminosità:	al di sotto della media
panoramicità:	scarso
impianti tecnici:	scarso
stato di manutenzione generale:	scarso
servizi:	scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è costituita da ingresso di 2,72 mq circa, cucina di 3,50 mq con finestra e direttamente collegata alla zona pranzo di 10,62 mq circa, anch'essa con finestra, soggiorno di 15,65 mq circa con balcone di 1,40 mq, camera di 15,47 mq circa con balcone di 1,90 mq, bagno di 4,30 mq dotato dei 4 pezzi e di scaldabagno elettrico.

L'altezza utile interna è di m 3,00 e, ad eccezione del bagno, tutti i locali sono aeroilluminati dall'esterno.

Il portone d'ingresso è in legno, così come gli infissi interni ed esterni, dotati di scuretti; i pavimenti e i rivestimenti del servizio igienico e della cucina sono realizzati con mattonelle in materiale ceramico. Le stanze sono intonacate, rifinite e tinteggiate.

Gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia e collegati ai pubblici servizi ma non funzionanti e non a norma.

In generale, lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è scarso: si rileva la presenza anche di fessurazioni nei soffiti e nel pavimento.

L'unità immobiliare non è presente al Catasto Energetico dei Fabbricati.

Delle Strutture:

Firmato Da: RUBINA CERASO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c88a4fdb2e94349

strutture verticali: costruite in muratura — al di sotto della media

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele — al di sotto della media

balconi: costruiti in pietra — al di sotto della media

Degli Impianti:

idrico: conformità: da verificare — scarso

elettrico: conformità: da verificare — scarso

Delle Componenti Edilizie:

rivestimento interno: posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle di ceramica — mediocre

protezioni infissi esterni: scuretti realizzate in legno — al di sotto della media

portone di ingresso: a doppia anta realizzato in legno tamburato — al di sotto della media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica — al di sotto della media

infissi interni: porte realizzati in legno tamburato — al di sotto della media

infissi esterni: finestre realizzati in legno — al di sotto della media

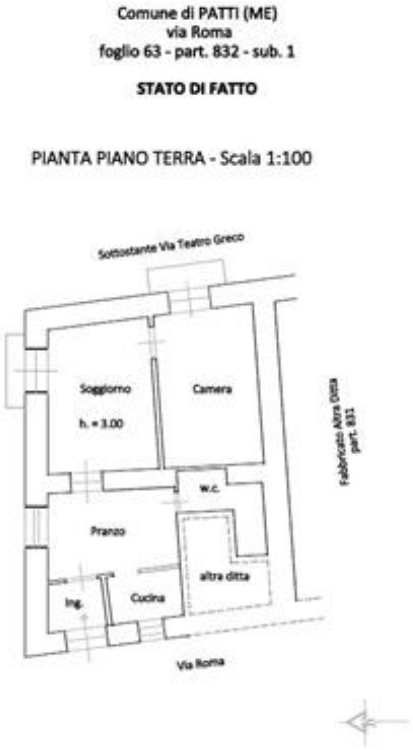
CONSISTENZA:

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	79,65	x	100 %	=	79,65
Balconi	3,30	x	25 %	=	0,83
Totale:	**82,95**				**80,48**

Firmato Da: RUBINA CERASO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c88a4fdb2e94349



Planimetria appartamento

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate per la tipologia "Abitazioni civili" (01/10/2021)

Valore minimo: 730,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: Le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea. I valori sopra indicati sono relativi al 1° semestre 2021 e si riferiscono alla tipologia "Abitazioni civili" ricadenti nella Fascia/zona "centrale/CENTRO URBANO".

Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate per la tipologia "Abitazioni di tipo economico (01/10/2021)

Valore minimo: 580,00

Valore massimo: 860,00

Note: Le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea. I valori sopra indicati sono relativi al 1° semestre 2021 e si riferiscono alla tipologia "Abitazioni di tipo economico" ricadenti nella Fascia/zona "centrale/CENTRO URBANO".

tecnici operanti nel territorio di Patti (23/09/2021)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.200,00

Firmato Da: RUBINA CERASO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c88a4fdb2e94349

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare è valutato secondo il procedimento sintetico comparativo sulla base del prezzo unitario di mercato. La ricerca dei valori unitari medi per metro quadrato di superficie e le indagini effettuate, unitamente alle condizioni attuali dell'unità immobiliare ed in particolare:

- alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche riscontrate in fase di sopralluogo (anche se trattasi di abitazione di "tipo economico" si avvicina per proprietà a quelle di "tipo civile");
- alla sua ubicazione (il fabbricato a cui appartiene l'unità immobiliare in esame, è sito nel centro urbano di Patti, nelle immediate vicinanze del Municipio);
- al suo stato di conservazione;
- alla distribuzione dei vani;
- alla sua esposizione;

consentono di stabilire per l'unità immobiliare in oggetto, ipotizzata in condizioni ordinarie, al netto di oneri, pesi e conforme alla normativa urbanistica/strutturale, un valore unitario di 800,00 €/mq (quasi coincidente con il limite superiore dell'intervallo OMI per le "abitazioni di tipo popolare" e il valor medio dell'intervallo OMI per le "abitazioni civili").

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**64.376,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 64.376,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 64.376,00**

BENI IN PATTI VIA TEATRO GRECO - VIA ROMA 45 - 64

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO B

magazzino a PATTI VIA TEATRO GRECO - VIA ROMA 45 - 64, della superficie commerciale di **48,40** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di magazzino di vecchia costruzione, ante 1967, ubicato nel Comune di Patti, posto a piano terra della via Teatro Greco, facente parte di un fabbricato a più elevazioni fuori terra. L'immobile di forma quasi regolare è composto da due vani con destinazione di magazzini.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra - S1, ha un'altezza interna di 3,70-3,50.Identificazione catastale:

- foglio 63 particella 832 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 58 mq, rendita 107,84 Euro, indirizzo catastale: via Teatro Greco n. 45, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a Nord con scala pubblica di collegamento tra la via Roma e la via Teatro Greco, a est con via Teatro Greco, a sud con fabbricato altra ditta particella 831 e a Ovest con terrapieno via Roma.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

Firmato Da: RUBINA CERASO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c88a4fdb2e94349

Magazzino

Magazzino

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 (i più importanti centri limitrofi sono Barcellona Pozzo di Gotto e Milazzo verso est, Capo d'Orlando e S. Agata di Militello verso ovest). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: la "villa romana" sita in Via Papa Giovanni XXIII, nelle immediate vicinanze del centro urbano e Tindari, frazione del Comune di Patti, distante circa 9 km..

SERVIZI

municipio	nella media
farmacie	nella media
negozi al dettaglio	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	scarso
esposizione:	scarso
luminosità:	scarso
panoramicità:	scarso

Firmato Da: RUBINA CERASO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c88a4fdb2e94349

impianti tecnici: scarso

stato di manutenzione generale: scarso

servizi: scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Magazzino di vecchia costruzione, in muratura di pietra e calce, di forma quasi regolare, composto da due vani con altezze di 3,50 m e 3,70 m. Sono presenti n. 2 finestre con serramenti esterni in legno, portone d'accesso in legno, n. 2 nicchie nelle pareti e una scala in muratura con sbocco al piano di sopra chiuso. L'unità immobiliare è allo stato rustico e in cattive condizioni di manutenzione; non vi sono infissi interni, né partizione degli ambienti, né pavimento o rivestimento alcuno. Si rileva la presenza del contatore elettrico non allacciato.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura scarso

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele al di sotto della media

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre realizzati in legno scarso

portone di ingresso: a doppia anta realizzato in legno tamburato scarso

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
Magazzino	80,67	x	60 %	=	48,40
Totale:	**80,67**				**48,40**

Firmato Da: RUBINA CERASO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c88a4fdb2e94349

Planimetria magazzino

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate per la tipologia "Box" (01/10/2021)

Valore minimo: 365,00

Valore massimo: 540,00

Note: Le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea. I valori sopra indicati sono relativi al 1° semestre 2021 e si riferiscono alla tipologia "Box" ricadenti nella Fascia/zona "centrale/CENTRO URBANO".

tecnici operanti nel territorio di Patti (23/09/2021)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 600,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare è valutato secondo il procedimento sintetico comparativo sulla base del prezzo unitario di mercato. La ricerca dei valori unitari medi per metro quadrato di superficie e le indagini effettuate, unitamente alle condizioni attuali dell'unità immobiliare ed in particolare:

- alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche riscontrate in fase di sopralluogo;
- alla sua ubicazione (il fabbricato a cui appartiene l'unità immobiliare in esame, è sito nel centro urbano di Patti, nelle immediate vicinanze del Municipio e in zona con traffico limitato e parcheggi scarsi);

Firmato Da: RUBINA CERASO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c88a4fdb2e94349

- al suo stato di conservazione;
- alla sua esposizione;

consentono di stabilire per l'unità immobiliare in oggetto, ipotizzata in condizioni ordinarie, un valore unitario di 450,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**21.780,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 21.780,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 21.780,00**

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: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Patti, agenzie: presenti nel Comune di Patti, osservatori del mercato immobiliare Immobiliari, ed inoltre: software Stimatrixcity

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):

Firmato Da: RUBINA CERASO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c88a4fdb2e94349

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	80,48	0,00	64.376,00	64.376,00
B	magazzino	48,40	0,00	21.780,00	21.780,00
				86.156,00 €	**86.156,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 85.656,00**

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: **€. 85.656,00**

data 21/10/2021

il tecnico incaricato
ING. RUBINA CERASO

Firmato Da: RUBINA CERASO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c88a4fdb2e94349