



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

52/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PONENTE SPV S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Gianluca A. PELUSO

CUSTODE:
Avv. Fabrizio TRIFILO'

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/05/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Antonino Costantino

CF: CSTNNN68L06G377G
con studio in PATTI (ME) via lucania 3
telefono: 3383238182
fax: 1782242832
email: costantinot@tiscali.it
PEC: antonino.costantino@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 52/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A fabbricato civile abitazione con locali a servizio a SAN PIERO PATTI Contrada Maria' 10, della superficie commerciale di **278,28** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un modesto fabbricato ad uso abitativo, disposto su due elevazioni fuori terra, oltre piano seminterrato adibito a locali a deposito- cantina, con corte a servizio di esclusiva pertinenza di superficie lorda complessiva pari a circa mq. 213,20. Detto fabbricato, facente parte di un complesso edilizio di sei palazzine con due appartamenti per ognuno, assume caratteristiche di villa bifamiliare, ed è dislocato su tre livelli di piano, realizzato con struttura in c.a., travi e pilastri, muratura di tamponamento in laterizio, con copertura a tetto a tre falde inclinate, con sottotetto, visitabile ma non abitabile. Nel dettaglio, l'intero fabbricato, nel piano seminterrato, occupante una superficie lorda di circa mq. 123,80 e da una porzione di corte esclusiva antistante di pertinenza pari a circa mq. 185,40, da cui si accede, è composto da: un ampio locale a deposito-cantina, con relativi servizi (lavanderia, wc, zona cottura, sala), una zona retrostante a locale cantina, con annesso locale caldaia, un ripostiglio sottoscala, e da una scala in ferro a rampe parallele, che collega internamente il piano soprastante adibito a zona giorno, oltre, una zona a tettoia con superficie coperta pari a circa mq. 29,30. Mentre, l'immobile al piano terra, occupante una superficie lorda di circa mq. 85,60 che, si accede, sia dalla succitata scala interna che, dalla scala esterna in c.a., posta nel terreno di corte, è costituito da: un ampio soggiorno, una zona pranzo, un locale wc, un disimpegno, oltre, una superficie scoperta, adibita a balcone e pianerottolo di arrivo scala, di superficie complessiva lorda di circa mq. 11,35, di un'ampio terrazzo di superficie lorda di circa mq. 30,40, una porzione di corte retrostante di circa mq. 27,80, e da una scala interna strutturata in c.a., ad unica rampa a forma di elle, che collega la zona giorno con la soprastante zona notte. Infine, l'immobile posto al piano primo, occupante una superficie lorda di circa mq. 85,60, si compone di tre camere da letto, un bagno, un wc, un corridoio, un disimpegno, oltre, due balconi annessi di superficie lorda di circa mq. 26,40.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, scala interna ed esterna, ha un'altezza interna di mt. 2,78. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 716 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 10,5 mq, rendita 976,10 Euro, indirizzo catastale: Via Marletta n°10, piano: s1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015. Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: con fabbricato alla particella 717, con terreno di corte fabbricato particella 715, con strada pubblica, da cui si ha accesso carrabile e pedonale, e prospetta su corte esclusiva

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	278,28 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 130.752,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 111.139,37
Data della valutazione:	28/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile costituisce l'abitazione di residenza degli esecutati.

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** attiva, stipulata il 06/08/2008 a firma di Notaio G. Amato ai nn. 68223/7711 di repertorio, iscritta il 08/08/2008 a Messina ai nn. 29983/5085, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione di un mutuo .

Importo ipoteca: €. 360.000,00.

Importo capitale: €. 180.000,00.

Durata ipoteca: 15

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/04/2014 a firma di Notaio G. Amato ai nn. 72696/11045 di repertorio, iscritta il 11/04/2014 a Messina ai nn. 8389/717, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione di un mutuo .

Importo ipoteca: €. 100.000,00.

Importo capitale: €. 50.000,00.

Durata ipoteca: 15

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 31/07/2023 a firma di Tribunale di Patti ai nn. 547 di repertorio, trascritta il 20/09/2023 a Messina ai nn. 25962/20594, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

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 1/2, in forza di ATTO DI ASSEGNAZIONE A SOCIO COOPERATIVA EDILIZIA (dal 23/07/1996), con atto stipulato il 23/07/1996 a firma di Not. G. Paderni ai nn. 49000/11413 di repertorio, registrato il 05/08/1996 a Messina ai nn. 3609, trascritto il 07/08/1996 a Messina ai nn. 19167/15486.

Da potere della Società Cooperativa "La Casa" srl con sede in S. P. Patti (ME) cod. fisc. 00815110838 con atto di compravendita rogato dal Notaio G. Fazio in S. P. Patti in data 11/07/1987 con rep. 9546 n° racc 4042 ed reg.to a Patti il 28/07/1987 al n° 100/1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI ASSEGNAZIONE A SOCIO COOPERATIVA EDILIZIA (dal 23/07/1996), con atto stipulato il 23/07/1996 a firma di Not. G. Paderni ai nn. 49000/11413 di repertorio, registrato il 05/08/1996 a Messina ai nn. 3609, trascritto il 07/08/1996 a Messina ai nn. 19167/15486.

Da potere della Società Cooperativa "La Casa" srl con sede in S. P. Patti (ME) cod. fisc. 00815110838 con atto di compravendita rogato dal Notaio G. Fazio in S. P. Patti in data 11/07/1987 con rep. 9546 n° racc 4042 ed reg.to a Patti il 28/07/1987 al n° 100/1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n°9/89 **N. 9/1989**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di sei palazzine bifamiliari da sorgere in Località Marià, presentata il 18/01/1989 con il n. 875 di protocollo, rilasciata il 23/02/1989 con il n. 9/89 di protocollo.

Con nota di provvedimento n° 5591 del 13/06/1989 L'ufficio del Genio Civile di Messina ha

autorizzato ai sensi dell'art 18 della Legge 02/02/1974 n° 64 e art 2 della L. R. 15/11/1982 n° 135 la costruzione di n° sei palazzine bifamiliari della Coop. Ed. "La Casa" Ar.l. di S. P. Patti

Concessione Edilizia in Sanatoria/Condomo ai sensi della L. 729/94 per opere edilizie abusive realizzate nel fabbricato sito in Contrada Marià n° 10 **N. 14/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere edilizie abusive realizzate in ampliamento e terrazza del fabbricato sito in Contrada Marià n° 10, presentata il 31/03/1995 con il n. 6291 di protocollo, rilasciata il 19/10/2006 con il n. 14/2006 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

L'Ufficio del Genio Civile di Messina , con sede in Patti, con nota di prot.llo n° 334/P del 02/11/2005 ha restituito copia del certificato d' idoneità Sismica relativo alla Sanatoria opere Abusive del fabbricato sito in Contrada Maria' n° 10 del Comune di S. P. Patti, munita di attestazione di avvenuto deposito ,ai sensi dell'art 4 della legge 68/88 del 13/03/1988 n° 68, in data 09/06/2005.-

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera approvato con D.D.G. n° 883/D.R.U. del 19/11/2010, l'immobile ricade in zona B1" (Ambito urbano di trasformazione conservativa. Norme tecniche di attuazione ed indici: art 35 . Comprende i tessuti consolidati organizzati lungo gli assi principali. Questi risultano sufficientemente connotati dal punto di vista dell'assetto morfotipologico e funzionale e possiedono oramai una configurazione propria, sia al loro interno che nei rapporti con le altre parti urbane. Obiettivo primario per quest'ambito è la conservazione e la riqualificazione degli elementi costitutivi da realizzare mediante interventi di integrazione e ristrutturazione , nonché mediante interventi di adeguamento tipologico, al fine di recuperarne, funzionalmente e formalmente , i caratteri ottimali con l'esclusione di edificazioni su eventuali lotti residui, allorché questi ultimi siano di estensione inferiore ad almeno il 50% della eventuale superficie già coperta nell'ambito dello stesso intero lotto edificato in tutto o in parte e catastalmente individuato senza soluzione di continuità "nel senso che deve ricadere tutta in zona B1 deve essere contigua anche includendo ditte proprietarie diverse purché partecipino all'intervento edilizio. Comprende inoltre le aree destinate alla conservazione e riqualificazione di preesistenti complessi edilizi realizzati attraverso gli interventi di Enti pubblici ed i Piani di zona per l'edilizia Economica e popolare. . Sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti nel rispetto del D.M. 1444/68 e dell'art. 21 della L.R. 71/78 e ss.mm. ed ii.. L'area individuata catastalmente al fog. 9 particella 716 risulta essere sottoposta a "Vincolo idrogeologico" , mentre risulta essere esclusa dal vincolo boschivo ai sensi della L.R. 16/96, dal vincolo paesaggistico -paesaggio Locale 6" valle del Timeto e Capo Calava'-Ambito 9 di Messina , Vincolo Pai -bacino Idrogeologico del T.te Timeto (012) istituito con D.P.R. n° 812 del 15/12/2006, aggiornato con D.S.G. n° 43 del 09/02/2021 ed , infine, non ricade nel catasto dei soprasuoli percorsi da fuoco.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di una tettoia di circa mq. 29,30 sulla corte esclusiva di pertinenza, limitrofa al piano seminterrato , con struttura leggera in scatolare di ferro con soprastante Lastra in polycarbonato alveolare traslucido ONDULINE e in piccola parte con lastra in laminato in ferro . Chiusura zona portico-cantina al piano seminterrato , con realizzazione di un piccolo tratto di muratura di mattoni in laterizio ed soprastante telaio in alluminio preverniciato di colore bianco e relativi vetri, con porta di accesso in alluminio preverniciata di colore bianco.

Spostamento del divisorio nel vano camera al piano primo per ampliamento zona wc e disimpegno. (normativa di riferimento: Scia in sanatoria art 37 DPR n. 380/2001 del 06/06/2001 , recepito dalla l.r. n. 16/2016-L.R.6/08/2021 n° 23 e successive modifiche ed integrazioni ,); e art .20 L.R. 4/2003)

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

Costi di regolarizzazione:

- competenze tecniche in via provvisoria per pratica Scia in Sanatoria e relativi elaborati progettuali con annessi atti vari amministrativi : €2.500,00
- Sanzione di sanatoria pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi in via provvisoria min: €1.032,00
- oneri e diritti comunali in via provvisoria per realizzazione tratto di zona a tettoia : €850,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Risulta che l'intera tettoia ,al piano primo sottostrada , non è riportata sia nella scheda planimetrica del catasto fabbricati che, in cartografia di mappa catastale ai terreni. Inoltre, nella relativa scheda planimetrica riguardante il piano primo , non risulta riportato lo spostamento del divisorio nel vano camera per ampliamento zona wc e disimpegno. Nella toponomastica catastale, risulta annotata l'ubicazione dell'immobile in Via Marletta n° 10, mentre, di fatto è Contrada Marià n° 10 del Comune di San Piero Patti.- (normativa di riferimento: Aggiornamento cartografico catastale art. 8 L.01/10/69; variazione catastale ai sensi dell'art. 20 del RDL 130439 n° 652-del d.l. 30 1293, n. 557, ed legge n. 133 del 26 /02/94) e succ. modif. ed integz. con relativo elaborato planimetrico.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Competenze e spese Pratica Pregeo, presso l'Agenzia delle Entrate di Messina (ex catasto) ,per rettifica ed inserimento in mappa grafica tettoia con rilievi gps: €2.300,00
- Competenze e spese Pratica Doc. fa ,presso l'Agenzia Entrate Messina, per accatastamento intero fabbricato con elaborato grafico , tettoia mancante al piano 1/S , diversa distribuzione interna (piano 1), rettifica toponomastica: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 g.

Pertanto,per le difformità catastali riscontrate , necessita per l'intero corpo di fabbrica presentare all' Agenzia delle Entrate Uff. Provinciale di Messina una pratica -Pregeo- di Denuncia di Cambiamento al catasto terreni (tipo mappale) per rappresentare in cartografia catastale la porzione/sagoma di tettoia mancante, effettuando misurazioni con l'ausilio di strumentazione topografica particolare del tipo satellitare (GPS), oltre, successiva pratica Do.c.Fa. per l'accatastamento dell'intero fabbricato, al fine di rappresentare la porzione immobiliare mancante, che la diversa distribuzione ambientale (spostamento del divisorio) nella relativa scheda planimetrica riguardante il piano primo e piano seminterrato , con redazione di elaborato grafico catastale e, altresì, rettifica della toponomastica catastale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAN PIERO PATTI CONTRADA MARIA' 10

FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE CON LOCALI A SERVIZIO

DI CUI AL PUNTO A

fabbricato civile abitazione con locali a servizio a SAN PIERO PATTI Contrada Maria' 10, della superficie commerciale di **278,28** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un modesto fabbricato ad uso abitativo, disposto su due elevazioni fuori terra, oltre piano seminterrato adibito a locali a deposito- cantina, con corte a servizio di esclusiva pertinenza di superficie lorda complessiva pari a circa mq. 213,20. Detto fabbricato, facente parte di un complesso edilizio di sei palazzine con due appartamenti per ognuno, assume caratteristiche di villa bifamiliare, ed è dislocato su tre livelli di piano, realizzato con struttura in c.a., travi e pilastri, muratura di tamponamento in laterizio, con copertura a tetto a tre falde inclinate, con sottotetto, visitabile ma non abitabile. Nel dettaglio, l'intero fabbricato, nel piano seminterrato, occupante una superficie lorda di circa mq. 123,80 e da una porzione di corte esclusiva antistante di pertinenza pari a circa mq. 185,40, da cui si accede, è composto da: un ampio locale a deposito-cantina, con relativi servizi (lavanderia, wc, zona cottura, sala), una zona retrostante a locale cantina, con annesso locale caldaia, un ripostiglio sottoscala, e da una scala in ferro a rampe parallele, che collega internamente il piano soprastante adibito a zona giorno, oltre, una zona a tettoia con superficie coperta pari a circa mq. 29,30. Mentre, l'immobile al piano terra, occupante una superficie lorda di circa mq. 85,60 che, si accede, sia dalla succitata scala interna che, dalla scala esterna in c.a., posta nel terreno di corte, è costituito da: un ampio soggiorno, una zona pranzo, un locale wc, un disimpegno, oltre, una superficie scoperta, adibita a balcone e pianerottolo di arrivo scala, di superficie complessiva lorda di circa mq. 11,35, di un'ampio terrazzo di superficie lorda di circa mq. 30,40, una porzione di corte retrostante di circa mq. 27,80, e da una scala interna strutturata in c.a., ad unica rampa a forma di elle, che collega la zona giorno con la soprastante zona notte. Infine, l'immobile posto al piano primo, occupante una superficie lorda di circa mq. 85,60, si compone di tre camere da letto, un bagno, un wc, un corridoio, un disimpegno, oltre, due balconi annessi di superficie lorda di circa mq. 26,40.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, scala interna ed esterna, ha un'altezza interna di mt. 2,78. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 716 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 10,5 mq, rendita 976,10 Euro, indirizzo catastale: Via Marletta n°10, piano: s1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015. Inserimento in visura dei dati di superficie
- Coerenze: con fabbricato alla particella 717, con terreno di corte fabbricato particella 715, con strada pubblica, da cui si ha accesso carrabile e pedonale, e prospetta su corte esclusiva

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Patti, Capo D'Orlando, S. Agata di Militello, Brolo, Milazzo, Barcellona P.G.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa di

Santa Maria Assunta, Chiesa del Carmine Chiesa Madre e altri edifici di culto, Fontane, l'antico quartiere arabo detto Arabite, Castello di Montalbano e Mulini ad acqua medievali ..

SERVIZI

campo da calcio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante km 34	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante km 1	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> a due ante realizzato in ferro con apertura interna . presenza di stato di ruggine e malzunzionante	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> a due ante con relativi vetri realizzati in alluminio anodizzato di colore bianco	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura mattoni , e in c.a . Presenza di ampie zone di umido ,per infiltrazione di acqua, nel tratto di locale cantina , posta nord ,nel piano seminterrato, precisamente nel tratto di muro a sostegno terrapieno e, in parte , anche nel solaio di piano soprastante , adibito a terrazzo di camminamento.	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in pietra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica, parquet. Al piano primo, parte della zona corridoio realizzata a parquet risulta mancante e in parte divelta . Si precisa, inoltre, che nel piano seminterrato, la soglia in pietra arenaria ,della porta d'ingresso , risulta sfaldata, ed altresì, si rileva umidità di risalita	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> a due ante realizzato in legno massello . ammalorato , privo di strato di vernice a protezione	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> a due ante con stecche	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

mobile realizzate in alluminio anodizzato preverniciato bianco

rivestimento esterno: realizzato in intonaco , tonachina colorata . in atto lesioni varie di scrostamento in più tratti dei rivestimenti sottostanti

scarso 

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto. Le grondaie per la raccolta acqua sono in uno stato fatiscente

nella media 

Degli Impianti:

condizionamento: caldaia con diffusori in a piastre . non funzionante

pessimo 

condizionamento: condizionatore con unità esterna con alimentazione a elettrico

al di sotto della media 

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V

nella media 

fognatura: sottotraccia la reti di smaltimento è realizzata in tubazione con recapito in rete comunale

nella media 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in ca. . con distacco soglia a protezione del muretto di delimitazione , rivestimento ceramico in piccola parte mancante, lesioni varie con scrostamento in più tratti dei rivestimenti sottostanti nei frontalini , che nell'intradosso ,della parte sottostante , la cui ringhiera in ferro , in più parte , si presenta in stato di ruggine

molto scarso 

copertura: a tre falde costruita in struttura in c.a. e laterizi

al di sotto della media 

fondazioni: a trave rovescia costruite in c.a

nella media 

scale esterne: unica rampa costruite in rivestimento in pietra arenaria . Dal siucitato rivestimento della scala esterna, hanno origine le numerose infiltrazioni di acqua nel locale ripostiglio sotto scala

molto scarso 

scale interne: a forma di elle realizzate in c.a e muratura. rivestita con elementi di marmo e corrimano in legno , collega il piano terra con il piano superiore

buono 

scale interne: a rampe parallele realizzate in in ferro. senza rivestimento, collega il pano seminterrato con il piano superiore

nella media 

solai: in latero cemento

nella media 

strutture verticali: costruite in c.a . . presentano , principalmente nella zona posta a nord, lesioni varie , con distacco prossimo del copriferro in più parti , da dove hanno origine verosimilmente le copiose infiltrazioni d'acqua , in quanto, in atto

scarso 

sono presenti zone umide all'interno degli
ambienti abitativi
travi: costruite in n.ca.

al di sopra 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
Immobile ad uso abitativo piano terra e piano primo	171,20	x	100 %	=	171,20
Locale con annessa zona cantina, locale tecnico e servizi annessi al piano seminterrato	123,80	x	50 %	=	61,90
Area scoperta adibita a balconi a piano terra e piano primo	37,75	x	33 %	=	12,46
Area scoperta adibita a terrazzo a piano terra	30,40	x	20 %	=	6,08
Area scoperta adibita a corte esclusiva di pertinenza	213,20	x	7 %	=	14,92
Tettoia aperta dai lati sulla corte esclusiva di pertinenza	29,30	x	40 %	=	11,72
Totale:	605,65				278,28

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia immobiliare

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 650,00

tecnico del settore

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 700,00

osservatorio del mercato immobiliare

Valore minimo: 560,00

Valore massimo: 830,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Pertanto, il procedimento di calcolo si basa sul "confronto diretto" del prezzo medio di mercato di immobili con la stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche intrinseche

ed estrinseche dell'immobile. Cioè, si tiene debitamente conto dei fattori incrementativi e decrementativi che caratterizzano il caso in esame e dell'oggettivo stato in cui si trova il bene oggetto della presente valutazione, applicando dei valori base indicativi, i cosiddetti parametri correttivi (n). Infatti, nella comune prassi tecnica di valutazione di un bene immobile è importante la disamina di parametri significativi fondamentali di natura sia intrinseca che estrinseca che caratterizzano e differenziano il bene da quelli comparativi di riferimento e che concorrono mediante opportuni adeguamenti alla sua giusta valutazione:

- parametro zonale inteso nel senso della qualificazione conferita all'edificio da un complesso di caratteristiche di vario tipo, quali la sua ubicazione, la funzionalità della rete viaria, la sua visibilità, la presenza di altri edifici, la presenza di utenze tecnologiche, etc.;
- parametro funzionale inteso nel senso di potenzialità di uso di annessi funzionali, quali piazzali, parcheggi, etc.;
- parametro di vetustà, inteso come caratteristica qualitativa del fabbricato determinata in funzione del periodo intercorrente dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione dello stesso all'attualità (nuovo, recente, vecchio etc.); parametro di qualità relativamente all'identificazione di buone caratteristiche formali di natura non solo estetica, riferita agli esterni in termini architettonici, ma anche qualitativa, relativamente alla buona qualità dei materiali adoperati ed alle corrette modalità di posa in opera; parametro di manutenzione ; tiene conto della condizione effettiva del fabbricato rispetto al complesso delle operazioni di riparazione, rinnovamento e sostituzione, necessarie a ripristinare la funzionalità ed efficienza secondo gli standard attuali e dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni) ecc;
- parametro costruttivo strutturale relativamente al corretto assetto statico ed alla conseguente assenza di quadri di dissesto e fessurativi, nonché all'assenza di fenomenologie di degrado da immissioni di acqua o da formazioni di condensa
- parametro costruttivo impiantistico relativamente all'identificazione delle buone caratteristiche funzionali degli impianti interni ed esterni, quali elettrico, idrico, di riscaldamento, telefonico, citofonico, di smaltimento acque bianche e nere nonché della precisa rispondenza degli stessi alla normativa vigente;
- parametro di esposizione, affaccio, luminosità e orientamento tiene conto dell'orientamento rispetto ai punti cardinali dell'asse delle finestre e dell'affaccio di un edificio e, quindi, il complesso delle condizioni di luminosità, di riscaldamento, di umidità, di areazione, etc.;
- parametro di superficie/taglio tiene conto delle dimensioni effettive delle unità immobiliari relativamente ad altri e deve quindi considerare ogni aspetto, positivo o negativo, che deriva da questo fatto;
- parametro del livello del piano tiene conto della condizione effettiva del livello del piano dell'unità immobiliare;

Cio' posto, tenuto debitamente conto dei fattori incrementativi e decrementativi che caratterizzano il caso in esame e dell'oggettivo stato in cui si trova il bene oggetto della presente valutazione , per le determinazioni del caso, si ritiene congruo applicare i seguenti parametri correttivi (n):

1,05 ZONALE

1,05 FUNZIONALE

0,60 VETUSTA'-QUALITA'-MANUTENZIONE

1,05 COSTRUTTIVO STRUTTURALE

0,96 COSTRUTTIVO IMPIANTISTICO

1,10 ESPOSIZIONE-AFFACCIO-LUMINOSITA'-ORIENTAMENTO

1,05 SUPERFICIE/TAGLIO

0,94 LIVELLO DEL PIANO

$m = 7,80$ (somma dei parametri correttivi) $n = 8$ (numero dei parametri correttivi)

Si può, pertanto, asserire che, per immobili adibiti con la stessa destinazione d'uso , in stato conservativo normale

(riferito a quello più frequente in zona), di tipo medio con finiture normali per la loro commerciabilità ed inseriti in zone residenziali urbanisticamente equivalenti a quella in disamina il valore unitario ordinario di compravendita può oscillare mediamente attorno ad € 635,00/mq. E' chiaro che il riferimento economico su riportato si deve ritenere meramente indicativo quindi suscettibile di

ritocchi e correzioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato oggetto di stima che, comparate con quelle standard, dei fabbricati quotati presso le agenzie dell'intermediazione immobiliare che hanno la stessa funzione di quelli utilizzati sin dall'antiguerra per

la determinazione delle quote millesimali dei condomini e delle cooperative edilizia (cfr. Min LL.PP. circ. n° 12480/1966 e n° 2945/1993) ed anche dalla legge 392/1978 per la detrmiazione dell'equo canone (ora abrogato), forniscono degli opportuni coefficienti di differenziazione, che limano il "valore unitario ordinario" a quello "reale" (V.u.r.).

Quindi, determinato il più probabile valore parametrico di mercato di un bene avente caratteristiche simili a quelle in oggetto si apportano le opportune aggiunte e/o detrazioni, e, quindi si ha

Valore di riferimento € 635,00/mq

Coefficiente di ragguaglio $m - (n - 1) = 7,80 - (8 - 1) = 0,80$

Calcolo valore unitario $0,80 \times € 635,00/mq = € 508,00/mq$ per arrotondamento pari ad € 510,00/ mq

In conclusione il più probabile valore di mercato unitario dell'immobile tenuto conto delle caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di stima e dei relativi coefficienti correttivi (coefficiente di apprezzamento/deprezzamento totale pari a 0,80) viene determinato in: Euro 510,00 al metro quadrato di superficie commerciale lorda

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	278,28	x	510,00	=	141.922,80
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 141.922,80
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 141.922,80
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato nel confrontare, attraverso indagini esperite, gli immobili oggetto di stima con immobili simili sintetico-comparativo parametrico. Il confronto è stato fatto in data recente ,anche attraverso ricerche fatte sui siti di pubblicità immobiliare, al fine di individuare proposte di vendita di immobili simili, in un periodo di crisi economica non solo a livello nazionale ma Mondiale.

Attualmente esiste una notevole offerta senza domanda. Inoltre, si è tenuto conto, altresì delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche,dello stato di fatto in cui in atto si trova nella sua natura, consistenza, ubicazione dal collegamento con i servizi urbani e con il centro, la distanza dai centri di interesse collettivo, dalle strutture pubbliche e dalle principali sedi viarie di collegamento comprensoriali ed con lo stato attuale di mercato. Quindi, sono stati estrapolati i prezzi medi da applicare per la ricerca del più probabile valore di mercato dei precitati immobili, utilizzando, altresì, i coefficienti di ragguaglio rilevati dall'osservatorio del mercato immobiliare ,nonchè, sulla scorta dell'esperienza e pratica professionale. Pertanto, stabilite le analogie tecniche ed economiche relativamente al bene oggetto di stima e, sulla scorta di dati afferenti i prezzi di mercato in regime di libera contrattazione ed , in base al parametro comunemente usato nella compravendita immobiliare e cioè sulla superficie lorda commerciale per i fabbricati e per la rispettiva quota di possesso, si è ottenuto così, il più probabile valore di mercato. Si precisa, infine che, per superficie lorda si intende la superficie di proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (quest'ultime sono computate fino ad uno spessore massimo di cm 50) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà o di uso comune (con un massimo di 25 cm) .

Ad essa vengono sommate le superficie di accessori e pertinenze, calcolate in base ,

altresì, ai coefficienti di incidenza che tengono conto delle condizioni d'uso del bene, ovvero degli interventi da effettuarsi e della sua epoca di edificazione. A maggiore chiarezza, si specifica infine che, relativamente alla porzione di locale immobiliare che presenta irregolarità urbanistica e difformità al progetto approvato, sanabili, è stata applicata una riduzione in ragione di un coefficiente riduttivo pari al 50% del valore commerciale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Barcellona P.G., conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di S.P.Patti, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle entrate, ed inoltre: tecnico del settore

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	fabbricato civile abitazione con locali a servizio	278,28	0,00	141.922,80	141.922,80
				141.922,80 €	141.922,80 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Valutazione al 50% dell'intera struttura a tettoia di circa mq. 29,30 al Piano 1/S per difformità urbanistiche, le cui opere, risultano sanabili	-2.988,60
	2.988,60 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Tenuto conto delle caratteristiche organiche (intrinseche ed estrinseche) dell'immobile oggetto di procedura, lo stesso, " **NON**

risulta essere comodamente divisibile " a norma e per gli effetti di cui all 'art. 720 CC, in quanto, un'eventuale divisione comporterebbe problemi tecnici di dispendiosa soluzione e/o la menomazione della funzionalità e/o del valore economico , considerata anche la destinazione e l'utilizzo del bene.-

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.182,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 130.752,20**

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: **€. 19.612,83**

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: **€. 111.139,37**

data 28/05/2024

il tecnico incaricato
Antonino Costantino