TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

62/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Credito Valtellinese S.p.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Ugo Scavuzzo

CUSTODE:

Avv. Loredana Maccora

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/10/2019

creata con Tribù Office 6

TECNICO INCARICATO:

Ing. Dario Mamì

CF:MMADRA76R07I199Y
con studio in SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) C/da Orecchiazzi
telefono: 0941952110
fax: 0941952110
email: ing.mami@libero.it
PEC: dario.mami@ingpec.eu

Firmato Da: MAMI' DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 683001f6abbfa965974c0b8f19e61627

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 62/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno agricolo** a REITANO C/da Iacona, della superficie commerciale di **2.010,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di terreno agricolo, coltivato ad uliveto, completamente recintato al quale si accede da strada pubblica. La forma è abbastanza regolare, mentre l'andamento del terreno si presenta scosceso con la presenza di piccoli terrazzamenti.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 180 (catasto terreni), superficie 610, indirizzo catastale: Contrada Iacona, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 12 particella 181 (catasto terreni), superficie 160, indirizzo catastale: C/da Iacona, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 12 particella 182 (catasto terreni), superficie 820, indirizzo catastale: C/da Iacona, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 12 particella 183 (catasto terreni), superficie 4210, indirizzo catastale: C/da Iacona, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Presenta una forma Regolare, un'orografia Scoscesa, le seguenti sistemazioni agrarie: Terrazzamenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**2.010,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 3.618,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 3.000,00**
Data della valutazione:	**15/10/2019**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con preliminare di compravendita, stipulato il 26/09/2005 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 2500,00.
Trattasi di scrittura privata di vendita non registrata

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Firmato Da: MAMI' DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 683001f6abbfa965974c0b8f19e61627

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 **giudiziale**, registrata il 24/03/2015 ai nn. 6587/856, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Catania Rep. 748 del 06/03/1995.
Importo ipoteca: 54228,00.
Importo capitale: 27339,23.
La formalità è riferita solamente a Terreno Comune di Reitano Foglio 12 Particella 180

ipoteca **giudiziale**, registrata il 27/05/2010 ai nn. 17063/2623, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Catania Rep. 1386/1 del 06/03/1995.
Importo ipoteca: 51645,69.
Importo capitale: 27339,23.
La formalità è riferita solamente a Comune di Reitano Foglio 12 Particelle 181, 182, 183, Foglio 11 Particella 268 sub 2, Particella 273 sub 5 e Particella 268 sub 4 per 1/2.
Part

ipoteca **giudiziale**, registrata il 02/02/2012 ai nn. 3546/239, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Messina Rep. 362/1991 del 18/10/1991.
Importo ipoteca: 95544,54.
Importo capitale: 59392,55.
La formalità è riferita solamente a Comune di Reitano Foglio 11 Particella 268 sub 2 e Foglio 11 Particella 268 sub 4

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/07/1998 ai nn. 13848/11867, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento notificato dall' U.G. di Patti in data 03/06/1998 Rep. 288.
La formalità è riferita solamente a Terreno Comune di Reitano Foglio 12 Particella 180

pignoramento, trascritta il 28/06/2018 ai nn. 15255/11644, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento U.G. Tribunale di Patti Rep. 545 del 15/05/2018

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Firmato Da: MAMI' DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6830016abbfa965974c0b8f19e61627

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Successione in Morte di Pagliaro Rosa, registrato il 12/07/2000 a Sant'Agata di Militello ai nn. 526/140.
Accettazione tacita dell'eredità in morte di Pagliaro Rosa trascritta in data 10/08/2018 ai numeri 19792/15022

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.Dir. 106/DRU dell' 11/02/2009, l'immobile ricade in zona E (agricola)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN REITANO C/DA IACONA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a REITANO C/da Iacona, della superficie commerciale di **2.010,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di terreno agricolo, coltivato ad uliveto, completamente recintato al quale si accede da strada

Firmato Da: MAMI' DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 683001f6abbfa965974c0b8f19e61627

pubblica. La forma è abbastanza regolare, mentre l'andamento del terreno si presenta scosceso con la presenza di piccoli terrazzamenti.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 180 (catasto terreni), superficie 610, indirizzo catastale: Contrada Iacona, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 12 particella 181 (catasto terreni), superficie 160, indirizzo catastale: C/da Iacona, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 12 particella 182 (catasto terreni), superficie 820, indirizzo catastale: C/da Iacona, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 12 particella 183 (catasto terreni), superficie 4210, indirizzo catastale: C/da Iacona, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Presenta una forma Regolare, un'orografia Scoscesa, le seguenti sistemazioni agrarie: Terrazzamenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media

esposizione: nella media

luminosità: nella media

panoramicità: nella media

stato di manutenzione generale: nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	2.010,00	x	100 %	=	2.010,00
Totale:	**2.010,00**				**2.010,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: preliminare di vendita

Data contratto/rilevazione: 26/09/2005

Firmato Da: MAMI' DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6830016abbfa965974c0b8f19e61627

Fonte di informazione: Contratto preliminare di vendita del terreno in oggetto

Superfici principali e secondarie: 2010

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 2.500,00 pari a 1,24 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzie immobiliari operanti nella zona (11/10/2019)

Valore minimo: 1,00

Valore massimo: 2,50

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si considera un prezzo medio di vendita pari a € 1,80 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	2.010,00	x	1,80	=	**3.618,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.618,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.618,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Reitano, agenzie: Santo Stefano di Camastra, osservatori del mercato immobiliare Messina

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	terreno agricolo	2.010,00	0,00	3.618,00	3.618,00
				3.618,00 €	**3.618,00 €**

Firmato Da: MAMI' DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 683001f6abbfa965974c0b8f19e61627

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 0,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 3.618,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	**€. 542,70**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Riduzione per arrotondamento:	**€. 75,30**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 3.000,00**

Firmato Da: MAMI' DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 683001f6abbfa965974c0b8f19e61627

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 62/2018

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a REITANO Via Archimede 68, della superficie commerciale di **117,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di unità immobiliare posta al piano terra con accesso tramite corte privata da via Archimede ed affaccio sulla sottostante via Umberto.

L'immobile è dotato di tre vani, oltre cucina, w.c., ripostiglio e disimpegno. Allo stato attuale si trova in cattivo stato di utilizzo, in alcune stanze sono presenti calcinacci, dovuti alla caduta di intonaco dal soffitto e dalle pareti. Occorre procedere ad una ristrutturazione completa, con rifacimento impianti, pavimentazioni, intonaci e sostituzione di infissi interni ed esterni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 245 / 345.Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 273 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 177,66 Euro, indirizzo catastale: Via Archimede n. 68, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**117,20 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 32.816,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 27.800,00**
Data della valutazione:	**15/10/2019**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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.***

Firmato Da: MAMI' DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 683001f6abbfa965974c0b8f19e61627

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: ***Nessuna.***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 28/06/2018 ai nn. 15255/11644, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento U.G. Tribunale di Patti Rep. 545 del 15/05/2018

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Successione in Morte di Pagliaro Rosa, registrato il 12/07/2000 a Sant'Agata di Militello ai nn. 526/140.
Accettazione tacita dell'eredità in morte di Pagliaro Rosa trascritta in data 10/08/2018 ai numeri 19792/15022

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Immobile ricadente nel centro urbano del Comune di Reitano, realizzato in data antecedente al primo settembre 1967.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Immobile realizzato in data antecedente al primo settembre 1967, regolarizzato dal punto di vista catastale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

Firmato Da: MAMI' DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 683001f6abbfa965974c0b8f19e61627

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN REITANO VIA ARCHIMEDE 68

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a REITANO Via Archimede 68, della superficie commerciale di **117,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di unità immobiliare posta al piano terra con accesso tramite corte privata da via Archimede ed affaccio sulla sottostante via Umberto.

L'immobile è dotato di tre vani, oltre cucina, w.c., ripostiglio e disimpegno. Allo stato attuale si trova in cattivo stato di utilizzo, in alcune stanze sono presenti calcinacci, dovuti alla caduta di intonaco dal soffitto e dalle pareti. Occorre procedere ad una ristrutturazione completa, con rifacimento impianti, pavimentazioni, intonaci e sostituzione di infissi interni ed esterni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 245 / 345.Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 273 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 177,66 Euro, indirizzo catastale: Via Archimede n. 68, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

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. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

biblioteca	buono
municipio	buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	nella media
luminosità:	pessimo
panoramicità:	mediocre
impianti tecnici:	pessimo
stato di manutenzione generale:	pessimo
servizi:	pessimo

Firmato Da: MAMI' DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 683001f6abbfa965974c0b8f19e61627

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:

[157,16 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 455147

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	110,00	x	100 %	=	110,00
Corte	36,00	x	20 %	=	7,20
Totale:	**146,00**				**117,20**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI Messina
Tempo di rivendita o di assorbimento: Secondo semestre 2018
Valore minimo: 480,00
Valore massimo: 700,00
Agenti immobiliari operanti nella zona (11/10/2019)
Valore minimo: 450,00
Valore massimo: 750,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerando il cattivo stato d'uso dell'immobile si è considerato di utilzzare un valore a mq. pari ad € 280,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	117,20	x	280,00	=	**32.816,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 32.816,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 32.816,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Reitano, agenzie: Santo Stefano di Camastra, osservatori del mercato immobiliare Messina

Firmato Da: MAMI' DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6830016abbfa965974c0b8f19e61627

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	117,20	0,00	32.816,00	32.816,00
				32.816,00 €	**32.816,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 32.816,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 4.922,40**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 93,60**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 27.800,00**

Firmato Da: MAMI' DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 683001f6abbfa965974c0b8f19e61627

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 62/2018

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **deposito commerciale** a REITANO Via San Giuseppe, della superficie commerciale di **68,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Magazzino a piano terra, composto da due vani più servizi, mediamente rifinito. Occorrono lavori di ristrutturazione riguardanti gli impianti e le finiture interne.

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

- foglio 11 particella 273 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 48 mq, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: Via San Giuseppe n. 22, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione catastale per cambio destinazione da sub 5 a sub 8
  dall'atto di pignoramento l'unità immobiliare risulta censita il sub 5, a seguito di variazione catastale ha assunto il sub 8

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**68,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 19.040,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 16.100,00**
Data della valutazione:	**15/10/2019**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'atto di pignoramento si riferisca all'unità immobiliare foglio 11 particella 273 sub 5, ma a seguito di variazione catastale tale particella ha assunto il sub 8.

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

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

Firmato Da: MAMI' DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 683001f6abbfa965974c0b8f19e61627

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 **giudiziale**, registrata il 27/05/2010 ai nn. 17063/2623, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Catania Rep. 1386/1 del 06/03/1995.
Importo ipoteca: 51645,69.
Importo capitale: 27339,23.
La formalità è riferita solamente a Comune di Reitano Foglio 12 Particelle 181, 182, 183, Foglio 11 Particella 268 sub 2, Particella 273 sub 5 e Particella 268 sub 4 per 1/2.
Part

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 28/06/2018 ai nn. 15255/11644, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento U.G. Tribunale di Patti Rep. 545 del 15/05/2018

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Successione in Morte di Pagliaro Rosa, registrato il 12/07/2000 a Sant'Agata di Militello ai nn. 526/140.
Accettazione tacita dell'eredità in morte di Pagliaro Rosa trascritta in data 10/08/2018 ai numeri 19792/15022

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Unità immobiliare realizzata in data antecedente al primo settembre 1967 regolarizzata dal punto di

Firmato Da: MAMI' DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 683001f6abbfa965974c0b8f19e61627

vista catastale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Unità immobiliare realizzata in data antecedente al primo settembre 1967 regolarizzata dal punto di vista catastale.

A seguito di variazione catastale eseguita per presentazione planimetria mancante e cambio d'uso, è stato variato il numero di subalterno da sub 5 a sub 8.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN REITANO VIA SAN GIUSEPPE

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito commerciale a REITANO Via San Giuseppe, della superficie commerciale di **68,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Magazzino a piano terra, composto da due vani più servizi, mediamente rifinito. Occorrono lavori di ristrutturazione riguardanti gli impianti e le finiture interne.

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

- foglio 11 particella 273 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 48 mq, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: Via San Giuseppe n. 22, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione catastale per cambio destinazione da sub 5 a sub 8
  dall'atto di pignoramento l'unità immobiliare risulta censita il sub 5, a seguito di variazione catastale ha assunto il sub 8

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

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. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

biblioteca buono

municipio buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

Firmato Da: MAMI' DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 683001f6abbfa965974c0b8f19e61627

livello di piano:	nella media
esposizione:	nella media
luminosità:	nella media
panoramicità:	mediocre
impianti tecnici:	pessimo
stato di manutenzione generale:	scarso
servizi:	pessimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Classe energetica non necessaria in quanto trattasi di magazzino.

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	68,00	x	100 %	=	68,00
Totale:	**68,00**				**68,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenti immobiliari operanti nella zona (11/10/2019)
Valore minimo: 200,00
Valore massimo: 350,00
OMI Messina
Tempo di rivendita o di assorbimento: Secondo semestre 2018
Valore minimo: 215,00
Valore massimo: 320,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Date le caratteristiche dell'unità immobiliare si considera un prezzo medio a mq. pari ad € 280,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	68,00	x	280,00	=	**19.040,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 19.040,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 19.040,00**

Firmato Da: MAMI' DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 683001f6abbfa965974c0b8f19e61627

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo di stima sintetico comparativo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Reitano, agenzie: Santo Stefano di Camastra, osservatori del mercato immobiliare Messina

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	deposito commerciale	68,00	0,00	19.040,00	19.040,00
				19.040,00 €	**19.040,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 19.040,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 2.856,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 84,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 16.100,00**

Firmato Da: MAMI' DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 683001f6abbfa965974c0b8f19e61627

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 62/2018

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a REITANO Via San Giuseppe 22, della superficie commerciale di **172,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Unità immobilare, adibita a residenza che si sviluppa su tre piani. Al piano terra sono presenti un soggiorno, la cucina due camere ed un piccolo ingresso. Una scala iterna collega al piano superiore dove sono presenti due camere ed un piccolo bagnetto. Sempre tramite scala interna si raggiunge una terrazza privata. Le rifiniture sono di civile abitazione ed allo stato attuale l'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1,2,3, ha un'altezza interna di 3,00 m.Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 268 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 7,5 mq, rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale: Via San Giuseppe n. 22, piano: 1, 2, 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione catastale per ampliamento
  L'immobile pignorato risulta censito con il sub 2, a seguito di variazione catastale l'unità immobiliare ha assunto il sub 5

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**172,50 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 103.500,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 87.900,00**
Data della valutazione:	**15/10/2019**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'atto di pignoramento si riferisca all'unità immobiliare foglio 11 particella 268 sub 2, ma a seguito di variazione catastale tale particella ha assunto il sub 5.

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

Firmato Da: MAMI' DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 683001f6abbfa965974c0b8f19e61627

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 **giudiziale**, registrata il 27/05/2010 ai nn. 17063/2623, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Catania Rep. 1386/1 del 06/03/1995.
Importo ipoteca: 51645,69.
Importo capitale: 27339,23.
La formalità è riferita solamente a Comune di Reitano Foglio 12 Particelle 181, 182, 183, Foglio 11 Particella 268 sub 2, Particella 273 sub 5 e Particella 268 sub 4 per 1/2.
Part

ipoteca **giudiziale**, registrata il 02/02/2012 ai nn. 3546/239, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Messina Rep. 362/1991 del 18/10/1991.
Importo ipoteca: 95544,54.
Importo capitale: 59392,55.
La formalità è riferita solamente a Comune di Reitano Foglio 11 Particella 268 sub 2 e Foglio 11 Particella 268 sub 4

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 28/06/2018 ai nn. 15255/11644, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento U.G. Tribunale di Patti Rep. 545 del 15/05/2018

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Successione in Morte di Pagliaro Rosa, registrato il 12/07/2000 a Sant'Agata di Militello ai nn. 526/140.
Accettazione tacita dell'eredità in morte di Pagliaro Rosa trascritta in data 10/08/2018 ai numeri 19792/15022

Firmato Da: MAMI' DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6830016abbfa965974c0b8f19e61627

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Immobile realizzato in data antecedente al primo settembre 1967 regolarizzato dal punto di vista catastale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Immobile realizzato in data antecedente al primo settembre 1967 regolarizzato dal punto di vista catastale.

A seguito di variazione catastale il sub 2 indicato nell'atto di pignoramento ha assunto l'attuale sub 5.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN REITANO VIA SAN GIUSEPPE 22

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a REITANO Via San Giuseppe 22, della superficie commerciale di **172,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Unità immobilare, adibita a residenza che si sviluppa su tre piani. Al piano terra sono presenti un soggiorno, la cucina due camere ed un piccolo ingresso. Una scala iterna collega al piano superiore dove sono presenti due camere ed un piccolo bagnetto. Sempre tramite scala interna si raggiunge una terrazza privata. Le rifiniture sono di civile abitazione ed allo stato attuale l'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1,2,3, ha un'altezza interna di 3,00 m.Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 268 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 7,5 mq, rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale: Via San Giuseppe n. 22, piano: 1, 2, 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione catastale per ampliamento
  L'immobile pignorato risulta censito con il sub 2, a seguito di variazione catastale l'unità immobiliare ha assunto il sub 5

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Firmato Da: MAMI' DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 683001f6abbfa965974c0b8f19e61627

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. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

biblioteca	al di sopra della media
municipio	al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:

F

[339 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 637463 registrata in data 15/10/2019

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	168,00	x	100 %	=	168,00
Balconi e terrazza	18,00	x	25 %	=	4,50
Totale:	**186,00**				**172,50**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenti immobiliari operanti nella zona
Valore minimo: 450,00
Valore massimo: 750,00
OMI Messina

Firmato Da: MAMI' DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6830016abbfa965974c0b8f19e61627

Valore minimo: 480,00
Valore massimo: 700,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si considera di utilizzare un valore al mq. pari ad € 600,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	172,50	x	600,00	=	**103.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 103.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 103.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo sintetico comparativo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Reitano, agenzie: Santo Stefano di Camastra, osservatori del mercato immobiliare Messina

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	172,50	0,00	103.500,00	103.500,00
				103.500,00 €	**103.500,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 103.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali **€. 15.525,00**

Firmato Da: MAMI' DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 683001f6abbfa965974c0b8f19e61627

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Riduzione per arrotondamento:	**€. 75,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 87.900,00**

Firmato Da: MAMI' DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 683001f6abbfa965974c0b8f19e61627

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 62/2018

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **deposito commerciale** a REITANO Via San Giuseppe 20, della superficie commerciale di **56,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Magazzino a piano terra, composto da due ampi vani divisi da un arco.

Le pareti risultano completate con intonaco e la pavimentazione in battuto di cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,30 m.Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 268 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 42 mq, rendita 138,82 Euro, indirizzo catastale: Via San Giuseppe n. 20, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione catastale per ampliamento
  dall'atto di pignoramento l'unità immobiliare risulta censita con il sub 4, a seguito di variazione catastale ha assunto il sub 6

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**56,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 7.000,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 5.950,00**
Data della valutazione:	**15/10/2019**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'atto di pignoramento si riferisca all'unità immobiliare foglio 11 particella 268 sub 4, ma a seguito di variazione catastale tale particella ha assunto il sub 6.

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

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

Firmato Da: MAMI' DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 683001f6abbfa965974c0b8f19e61627

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 **giudiziale**, registrata il 27/05/2010 ai nn. 17063/2623, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Catania Rep. 1386/1 del 06/03/1995.
Importo ipoteca: 51645,69.
Importo capitale: 27339,23.
La formalità è riferita solamente a Comune di Reitano Foglio 12 Particelle 181, 182, 183, Foglio 11 Particella 268 sub 2, Particella 273 sub 5 e Particella 268 sub 4 per 1/2.
Part

ipoteca **giudiziale**, registrata il 02/02/2012 ai nn. 3546/239, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Messina Rep. 362/1991 del 18/10/1991.
Importo ipoteca: 95544,54.
Importo capitale: 59392,55.
La formalità è riferita solamente a Comune di Reitano Foglio 11 Particella 268 sub 2 e Foglio 11 Particella 268 sub 4

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 28/06/2018 ai nn. 15255/11644, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento U.G. Tribunale di Patti Rep. 545 del 15/05/2018

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 Successione in Morte di Pagliaro Rosa, registrato il 12/07/2000 a Sant'Agata di Militello ai nn. 526/140.
Accettazione tacita dell'eredità in morte di Pagliaro Rosa trascritta in data 10/08/2018 ai numeri 19792/15022

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Firmato Da: MAMI' DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6830016abbfa965974c0b8f19e61627

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Immobile realizzato in data antecedente al primo settembre 1967 regolarizzato dal punto di vista catastale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Immobile realizzato in data antecedente al primo settembre 1967 regolarizzato dal punto di vista catastale.

A seguito di variazione catastale il sub 4 indicato nell'atto di pignoramento ha assunto l'attuale sub 6.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN REITANO VIA SAN GIUSEPPE 20

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito commerciale a REITANO Via San Giuseppe 20, della superficie commerciale di **56,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Magazzino a piano terra, composto da due ampi vani divisi da un arco.

Le pareti risultano completate con intonaco e la pavimentazione in battuto di cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,30 m.Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 268 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 42 mq, rendita 138,82 Euro, indirizzo catastale: Via San Giuseppe n. 20, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione catastale per ampliamento
  dall'atto di pignoramento l'unità immobiliare risulta censita con il sub 4, a seguito di variazione catastale ha assunto il sub 6

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

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. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Firmato Da: MAMI' DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 683001f6abbfa965974c0b8f19e61627

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Indicazione classe energetica non necessaria in quanto trattasi di magazzino.

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	56,00	x	100 %	=	56,00
Totale:	**56,00**				**56,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenti immobiliari operanti nella zona (11/10/2019)
Valore minimo: 200,00
Valore massimo: 350,00
OMI Messina
Tempo di rivendita o di assorbimento: Secondo semestre 2018
Valore minimo: 215,00
Valore massimo: 320,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Date le caratteristiche dell'unità immobiliare si considera un prezzo medio a mq. pari ad € 250,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	56,00	x	250,00	=	**14.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 14.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.000,00**

Firmato Da: MAMI' DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 683001f6abbfa965974c0b8f19e61627

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo sintetico comparativo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Reitano, agenzie: Santo Stefano di Camastra, osservatori del mercato immobiliare Messina

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	deposito commerciale	56,00	0,00	14.000,00	7.000,00
				14.000,00 €	**7.000,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
L'unità immobiliare non è comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 7.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 1.050,00**

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: **€. 5.950,00**

data 15/10/2019

Firmato Da: MAMI' DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6830016abbfa965974c0b8f19e61627

il tecnico incaricato
Ing. Dario Mamì

Firmato Da: MAMI' DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 683001f6abbfa965974c0b8f19e61627