



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

9/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DOVALUE SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Michela Agata La PORTA

CUSTODE:

Avv. Santino PIRAINO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/08/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ANTONINO COSTANTINO

CF: CSTNNN68L06G377G

con studio in PATTI (ME) via lucania 3

telefono: 3383238182

fax: 1782242832

email: constantinot@tiscali.it

PEC: antonino.costantino@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 9/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Casa semi indipendente a CAPO D'ORLANDO Contrada San Martino 76, della superficie commerciale di **88,35** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una casa semi indipendente di antica edificazione in muratura di pietrame e mattoni , posta su due livelli fuori terra , di forma pressochè rettangolare . Il piano terra , da cui si accede ,attraverso il diritto di passaggio su un viottolo pedonale collegato direttamente alla strada comunale, è composto da : unico ampio vano adibito a zona pranzo-soggiorno, con angolo cottura, più un piccolo bagno e di una zona ingresso, ed occupa una superficie lorda di circa mq. 48,60 , oltre, un piccolo cortile esterno, su cui insiste realizzata una porzione di struttura in legno (tettoia aperta) che occupa una superficie lorda di circa mq. 2,60. Mentre, il piano primo, collegato tramite scala interna, di forma quadrata in ferro, rivestita con elementi di marmo, è costituito da: una camera matrimoniale, un piccola camera singola, due ripostigli e da un corridoio, ed occupa una superficie di circa mq. 41,00-

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e primo, scala interna, ha un'altezza interna di mt. 2,55 , mt. 2.70 (m) e mt. 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 545 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 9, consistenza 3,5, rendita 253,06 Euro, indirizzo catastale: Contrada San Martino , piano: Terra e primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: con strada pubblica, da cui si accede, attraverso un viottolo di proprietà pedonale ricadente su terreno di cui alla particella 548, da due lati con restante fabbricato di cui alla particella 163 e con terreno di cui alla particella 548.

Si precisa che, l'unità immobiliare abitativa , per accedere al fabbricato, gode di diritto a passaggio sul viottolo pedonale , il quale , si diparte dalla limitrofa strada pubblica . Sull' anzi citato viottolo, risulta installato a raso con la strada, un cancello in ferro, munito di serratura, e lo stesso, ha una larghezza mediamente di circa mt. 1,50, ed è delimitato dapprima, da un muro in pietra e cemento di circa mt.,0,50, e poi, da un muretto di mattoni di circa mt. 0,15, con una profondità di circa mt. 9,30, .In atto ,è pavimentato con piastrelle di ceramica, su cui insiste installata anche una tettoia in legno abusiva . Detto viottolo, di proprietà , ricade in catasto terreni sulla maggiore superficie della particella 548 del fog. 3 in ditta diversa (██████████)

L'intero edificio sviluppa due piani, due piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1935 ristrutturato nel 1990.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

88,35 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 45.859,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 38.980,57
Data della valutazione:	30/08/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/04/2008 a firma di Notaio C. BRIGANDI' ai nn. 1643/888 di repertorio, registrata il 23/04/2008 a Barcellona P.G. ai nn. 1039, iscritta il 24/04/2008 a Messina ai nn. 15893/2117, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Mutuo.

Importo ipoteca: € 112.500,00.

Importo capitale: € 75.000,00.

Durata ipoteca: 15

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 05/02/2013 ai nn. 3135/2557, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Rescissione del 25/07/2012 n° rep. 2556 Tribunale di Patti .

Per la succitata Trascrizione Giudiziale è in corso un Procedimento Giudiziario al n° 100553/12 pendente presso il Tribunale di Patti avente per oggetto il Recesso contratto preliminare .

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/01/2021 a firma di Tribunale di Patti ai nn. 1 di repertorio, trascritta il 16/02/2021 a Messina ai nn. 3835/2930, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, trascritta il 27/04/1992 a Messina ai nn. 13156/111566, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di citazione del 10/04/1992 notificato il 14/04/1992 nel Giudizio davanti alla Pretura Circondariale di Patti -Sez. distaccata di Naso .

Con la trascrizione della succitata pendente domanda Giudiziale proposta da ██████████ riguarda la rivendicazione di una afferente striscia di terreno che, dalla strada comunale porta all'immobile , e con

la rimozione dell'attuale cancello d'ingresso attraverso, il quale, si accede al suindicato immobile d'espropriazione e, altresì, anche la rimozione della grondaia che di detto immobile si proietta sul fondo confinante di proprietà della ██████████

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 COMPRAVENDITA (dal 23/04/2008), con atto stipulato il 23/04/2008 a firma di Notaio C. BRIGANDI' di Barcellona P.G. ai nn. rep 1642 racc 887 di repertorio, registrato il 23/04/2008 a Barcellona P.G. ai nn. 1039 serie IT, trascritto il 24/04/2008 a Messina ai nn. 15982/11276

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 23/04/2008), con atto stipulato il 23/04/2008 a firma di Notaio C. BRIGANDI' di Barcellona P.G. ai nn. rep 1642 racc 887 di repertorio, registrato il 23/04/2008 a Barcellona P.G. ai nn. 1039 serie IT, trascritto il 24/04/2008 a Messina ai nn. 15982/11276

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Donazione dal padre Pasquale (dal 10/08/1935 fino al 31/01/1990), con atto stipulato il 10/08/1935 a firma di Notaio Felice Allegri di Naso ai nn. rep. 6742 di repertorio, registrato il 22/08/1935 a Naso ai nn. 82 vol. 160, trascritto il 02/09/1935 a Messina ai nn. 19804/10842

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI VENDITA (dal 31/01/1990 fino al 23/04/2008), con atto stipulato il 23/04/2008 a firma di notaio A. BUONO di Patti ai nn. rep. 88858/16834 di repertorio, registrato il 12/02/1990 a Patti ai nn. 178 mod 1 , trascritto il 13/02/1990 a Messina ai nn. 4919/4253

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il responsabile del Servizio Area Urbanistica/Edilizia del Comune di Capo D'orlando, in riscontro all'istanza del 26/04/2022 prot.llo 12321 , intesa ad ottenere copia di tutta la documentazione grafica-progettuale dell'immobile, sito nel Comune di capo D'Orlando nella Contrada S. Martino n° 76, distinto in catasto al fog. 3 particella 545 sub 2 (ex particella 162 sub2), in ditta in capo all'esecutati e del rispettivo dante causa, ha reso noto che , con posta pec del 24/05/2022 prot.llo n° 0015883, l'Ufficio non ha rivenuto in archivio alcuna pratica edilizia (vedasi allegato A10_01)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera con D. Dir. 235 del 12 marzo 2007, con prescrizioni, visualizzate dall' Ufficio Tecnico Comunale ed approvato con delibera n° 35 del 03/09/2007, i cui vincoli espropriativi sono decaduti alla data del 12/03/2012,. Norme tecniche di attuazione ed indici: Le prescrizioni urbanistiche delle predette zone sono riportate nelle accluse copie stralcio delle tabelle dei tipi edilizi e delle N.T.A. allegate al PRG.(vedasi allegato 10_02) . La particella 545 del fog. 3 di mappa ricade per mq. 115 circa in sede viaria di piano e la restante parte in zona B4. La particella 163 del fog. 3 mappa 3 ricade in Zona B4. La particella 548 del fog. di mappa 3 ricade per mq. 120, 00 circa in sede viaria di piano, per mq, 75,00 circa in area destinata a verde pubblico attrezzato per il gioco e per lo sport e la restante parte in zona B4 Le predette particelle non ricadono all'interno della perimetrazione del catasto incendi aggiornato all'anno 2014 e successiva perimetrazione aggiornata al 2021 redatta dall' Ass. Territorio e Ambiente Comando Corpo Forestale della Regione Siciliana e consultabile nel Sistema Informativo Regionale (Sif)- Le predette particelle non ricadono in area censita nel Piano stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico (PAI), di cui all'art. 1 del R-D-L- n° 3267 del 30/12/1923 . Le predette particelle non ricadono in area sottoposta a "vincolo Paesaggistico" , ai sensi dell'art, 142 del D.L.Gs. n° 42 . Si evidenzia che: Le aree sottoposte a vincoli sovraordinati all'esproprio decaduti sono disciplinati dall'art.9 del D,P.R. 8 giugno 2001 , n° 327 cosi come modificato dall'art. 1 del Decreto legislativo 27 dicembre 2002 n° 302; Viene fatta salva l'effettiva capacità edificatoria derivante da eventuali vincoli di asservimento ricadenti sulle particelle derivante da eventuali vincoli di asservimento ricadenti sulle particelle e derivanti dalla normativa urbanistica in conseguenza al attività edilizia regolarmente realizzata, santa/condonata, nonché le distanze di rispetto da assi viari, elettrodotti, torrenti etc, e quelle indicate dalle norme del codice civile che potranno essere valutate solo in sede di eventuale rilascio di titolo abilitativo

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'attuale identificazione catastale dell' unità immobiliare oggetto d'espropriazione indicata al catasto fabbricati al fog. 3 particella 545 sub 2 (ex particella 162 sub 2 con variazione d'ufficio del 26/01/2009 prot. llo n° Me 0020773) , seppure riportata esattamente sia , nell'atto di compravendita degli esecutati che , nell'atto di pignoramento, Non corrisponde in grafica catastale con quanto riscontrato sui luoghi. A tal fine ,si precisa, che dalle misurazioni effettuate in detta unità immobiliare abitativa , indicata in atti come particella 545 sub 2 , si individua , che la stessa, ricade di fatto in una porzione immobiliare limitrofa, facente parte di un modesto fabbricato rurale, con antistante porzione di terreno adiacente lo stesso, la cui titolarità catastale risulta in catasto terreni in ditta diversa degli esecutati. Pertanto, si rappresenta, che la nuova posizione grafica-catastale dell'immobile, viene individuata esattamente (di colore rosso nella planimetria a corredo dell'allegato n° 5) e contraddistinta in catasto terreni del Comune di Capo D'Orlando al fog. 3 particella 163 ,con qualità fabbricato rurale di are 0.85, in ditta catastale : [REDACTED] ,comproprietario; T [REDACTED] ,comproprietario; [REDACTED] ,comproprietario; i cui dati catastali di detto immobile rurale, risultano in atti meccanografici anteriore al 12/06/1976 e , per il quale, sono state avviate da parte della Agenzia delle Entrate, in data 19/03/2019 con pratica di protocollo n° ME 0031023, le procedure previste dall'art.1 , comma 277, della legge del 24/12/2007, n ° 244. Mentre, la restante porzione di terreno adiacente di circa mq 6.40, sui cui insiste parte del suindicato fabbricato rurale, realizzato in ampliamento con porzione di locale bagno , zona d' ingresso, e parte di cortile adibito a camminamento, con soprastante struttura in legno (tettoia), che consente anche l'accesso a detta unita' abitativa , risulta ricadere sulla maggiore estensione di particella n° 548 del fog. 3 del Comune di Capo D'Orlando, di are 06.20 qualità uliveto R.D. €6,56 e R.A. € 3,04 in ditta catastale : [REDACTED] oprietà 100/100, pervenuta in virtu' di una Sentenza di acquisto per usocapione del 10/02/2004 con rep. 41 emessa dalla Corte di Appello di Messina trascritta al n° 12564/2004. Si rappresenta infine, che la succitata Sentenza della Corte di Appello di Messina è stata cassata dalla Corte di Cassazione con Sentenza n° 5437/2010 del 05/03/2010, che ha stabilito il rinvio, anche inordine alle spese di giudizio, ad altra Sezione della Corte di Appello di Messina , precisando ,altresi, che successivamente la causa è stata riassunta dinnanzi la Corte di Appello di Messina , con iscrizione al R.G.N. 399/2010 in data 28/04/2010 (cosi come riportato a pag. 3 dell'atto di citazione innanzi al

Tribunale di Patti- sez. distaccata di S. Agata di Militello -controversia attivata dai Sig.ri
contro

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella scheda del catasto fabbricati raffigurante l'immobile oggetto di pignoramento fog. 3 particella 545 sub 2 (ex particella 162 sub 2) in atti dal 14/04/2008 prot.llo ME 0106246 risulta che; al piano primo, il vano indicato a zona wc , in atto è locale ripostiglio, nel locale disimpegno risulta realizzato un corridoio e un piccolo ripostiglio. Al piano terra ,risulta indicata graficamente ,come pertinenza esclusiva a detta unità immobiliare sia, il viottolo di accesso, su cui il fabbricato gode solamente il diritto di accesso allo stesso che , il cortile di camminamento con soprastante tettoia in legno, posto a nord, su cui insiste anche la zona adibita ad ingresso e il tratto di ampliamento del vano bagno, in posizione errata , in quanto, non vi è corrispondenza con quanto rappresentato nel profilo grafico del mappale del fabbricato al catasto terreni (particella 545, ossia di fatto particella 163 del fog. 3) mentre, in atti , detti accessori risultano ricadere nella porzione di maggiore estensione di terreno identificato alla particella 548 del fog. 3 in altra ditta . L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Tipo frazionamento part.lla 548 del fog. 3; tipo mappale rettifica identificativo accatastamento fabb.to part 163; con l'ausilio rilievi plano-altimetrici da eseguire con strumentazione ottica-elettronica;due pratiche doc.fa ; competenze e spese : €4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi sei.

Ad una maggiore precisazione, si rappresenta che trattasi di regolarizzazione catastale parziale, in quanto è riferita solamente come atti propedeutici ad individuare sia la posizione geometrica grafica-catastale, che la relativa superficie esatta dell'immobile , con quanto riscontrato di fatto sui luoghi e con la reale corrispondenza del censuario della banca dati catastale. Per i succitati lavori di regolarizzazione catastale necessita eseguire rilievi plano-altimetrici con l'ausilio di idonea strumentazione ottica-elettronica e/o del tipo con sistema satellitare (GPS) al fine di espletare pratiche di : Tipo di frazionamento particella 548 del foglio 3; Rettifica e/o modifica identificativo tipo mappale di nuovo accatastamento mappale 163 del fog. 3 (anziché particellare 545 sub 2) ; e successive pratiche doc.fa. Mentre, pertanto, per i succitati immobili catastali, permane la criticità della regolarizzazione dell'intestazione in banca dati catastali sia in capo agli eseguiti, di corrispondenza con i citati titoli di provenienza che, con i restanti rispettivi contitolari dei beni immobili risultanti iscritti in banca dati catastale ()

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si premette che , non avendo riscontrato grafici-progettuali autorizzativi , rilasciati da parte dell'organo preposto (vedasi allegato A10_01), per la regolare realizzazione del citato fabbricato , la conformità urbanistica è stata eseguita attraverso solamente i titoli di provenienza e con quanto riscontrato in atti catastale e tipologia edilizia. Trattasi, quindi, di un antico modesto fabbricato abitativo costituito da un piano terra e primo, già realizzato alla data del 10/08/1935 (così come risulta già riportato a pag 2 dell'atto di donazione in favore di dal padre ,rogato dal Not. F. Allegri di Naso in data 10/08/1935-dante causa di). Che, antecedente il periodo del primo settembre 1967 risulta che il fabbricato è costituito anche da un bagno esterno (così come indicato a pag 2 dell'atto di compravendita in favore di da potere di ,rogato dal Notaio. A. Buono di Patti in data 31/01/1990 -dante causa di). Successivamente, detto fabbricato veniva ampliato sul pianerottolo dinnanzi la casa abitativa, è precisamente : il vano bagno esterno subiva un piccolo ampliamento e realizzata , anche una nuova zona adibita ad ingresso, per una

superficie complessiva di circa mq. 3,80, con un'altezza media interna di circa mt. 2.70 , ed altresì, sul restante pianerottolo anzitutto , adibito a cortile di camminamento ,occupante una superficie di circa mq. 2,60, è stata collocata una struttura in legno (tettoia). Pertanto, quindi, i succitati nuovi lavori di ampliamento realizzati al piano terra del fabbricato abitativo , sono stati edificati, così come dichiarati dalla ditta esecutata nella fase di sopralluogo, nel periodo intorno l'anno 1992, ed eseguiti ,relativamente alla zona bagno ed ingresso, con struttura mista di muratura di mattoni , intelaiatura in ferro-alluminio, con piano di copertura costituito con pannello in lamierino del tipo coibentato, con collocazione del portone d'ingresso , della finestra del bagno e della porta interna del locale bagno, e infine , da una idonea pavimentazione eseguita con i piastrelle di ceramica. Mentre , per quanto riguarda la zona a tettoia (aperta dai lati) in legno , la stessa, è stata realizzata nel periodo del 2002 , con due montanti in legno e soprastante manto di copertura in legno e tegole del tipo canadesi rettangolari impermeabilizzanti. Nel restante immobile abitativo al piano terra e primo nel periodo del 1990 venivano eseguiti lavori di manutenzione ordinaria e/o di ristrutturazione dello stesso.- Inoltre ,anche sul viottolo, di proprietà di altra ditta (diversa degli esecutati), in atto rivestito con piastrelle di ceramica, che consente l'accesso dalla strada pubblica al fabbricato, sui cui l'immobile gode diritto di esclusivo accesso allo stesso , risulta essere realizzata una porzione di struttura in legno (tettoia) , con cinque montanti in legno e soprastante manto di copertura in legno e tegole del tipo canadesi rettangolari impermeabilizzanti . I lavori di ampliamento sopraindicati, che quelli di ordinaria manutenzione e/o di ristrutturazione , risultano essere stati eseguiti in assenza di un idoneo titolo edilizio autorizzativo sia sotto l'aspetto urbanistico che, quello statico del Genio Civile (Legge n. 64 del 1974, art. 17 e 19). Infine, le opere riguardante i lavori realizzati abusivamente, risultano ricadere sulla maggiore superficie di terreno della particella 548 del fog. 3 in ditta catastale [REDACTED] (ditta diversa degli esecutati) . (normativa di riferimento: in applicazione del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 -aggiornato con il Decreto legislativo 30 giugno 2016, n. 127 - come recepito dalla L.R. n. 16/2016 del 10/08/2016 e succ. mod. ed integrazioni,)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Allo stato attuale per il tipo di abuso realizzato consistente principalmente in aumento di superficie e volume, con modifiche di prospetto , realizzato sul cortile antistante il fabbricato, ed in atto ricadente sulla maggiore superficie di terreno individuato al mappale 548 del fog. 3 in ditta [REDACTED] (ditta diversa degli esecutati) , ed quindi, non conforme anche sulla titolarità del mappale catastale corrispondente alla proprietà degli esecutati (oggetto di pignoramento) , Non è possibile sanare il tipo di abuso per la maggiore volumetria realizzata, in quanto, in base alle normative vigenti, per la citata difformità riscontrata ,non rientra nell'ambito di quelle condonabile e, pertanto, l'abuso deve essere rimosso o demolito a cura e spese del responsabile secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche e determinate ai sensi dell' art. 31 DPR n°380/01 e ss.mm.i. Si precisa, infine , che per detta difformità rilevata non risulta presentata all' Ufficio Tecnico del Comune di Capo D'orlando istanze di condono inoltrate ai sensi della L.47/85, L.724/94, L. 236 /2003.

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

BENI IN CAPO D'ORLANDO CONTRADA SAN MARTINO 76

CASA SEMI INDIPENDENTE

DI CUI AL PUNTO A

Casa semi indipendente a CAPO D'ORLANDO Contrada San Martino 76, della superficie commerciale di **88,35** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una casa semi indipendente di antica edificazione in muratura di pietrame e mattoni , posta su due livelli fuori terra , di forma pressochè rettangolare . Il piano terra , da cui si accede ,attraverso

il diritto di passaggio su un viottolo pedonale collegato direttamente alla strada comunale, è composto da : unico ampio vano adibito a zona pranzo-soggiorno, con angolo cottura, più un piccolo bagno e di una zona ingresso, ed occupa una superficie lorda di circa mq. 48,60 , oltre, un piccolo cortile esterno, su cui insiste realizzata una porzione di struttura in legno (tettoia aperta) che occupa una superficie lorda di circa mq. 2,60. Mentre, il piano primo, collegato tramite scala interna, di forma quadrata in ferro, rivestita con elementi di marmo, è costituito da: una camera matrimoniale, un piccola camera singola, due ripostigli e da un corridoio, ed occupa una superficie di circa mq. 41,00-

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e primo, scala interna, ha un'altezza interna di mt. 2,55 , mt. 2.70 (m) e mt. 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 545 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 9, consistenza 3,5, rendita 253,06 Euro, indirizzo catastale: Contrada San Martino , piano: Terra e primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: con strada pubblica, da cui si accede, attraverso un viottolo di proprietà pedonale ricadente su terreno di cui alla particella 548, da due lati con restante fabbricato di cui alla particella 163 e con terreno di cui alla particella 548.

Si precisa che, l'unità immobiliare abitativa , per accedere al fabbricato, gode di diritto a passaggio sul viottolo pedonale , il quale , si diparte dalla limitrofa strada pubblica . Sull' anzi citato viottolo, risulta installato a raso con la strada, un cancello in ferro, munito di serratura, e lo stesso, ha una larghezza mediamente di circa mt. 1,50, ed è delimitato dapprima, da un muro in pietra e cemento di circa mt.,0,50, e poi, da un muretto di mattoni di circa mt. 0,15, con una profondità di circa mt. 9,30, .In atto ,è pavimentato con piastrelle di ceramica, su cui insiste installata anche una tettoia in legno abusiva . Detto viottolo, di proprietà , ricade in catasto terreni sulla maggiore superficie della particella 548 del fog. 3 in ditta diversa ([REDACTED])

L'intero edificio sviluppa due piani, due piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1935 ristrutturato nel 1990.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Patti, S. Agata di Militello, Brolo, Milazzo, Barcellona P.G.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Nazionale dei Nebrodi, Museo fondazione "Famiglia Piccolo", Castello Bastione, Faro, Antiquarium Comunale .

COLLEGAMENTI

porto distante km 3

ottimo 

tangenziale distante km 1

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

al di sotto della media 

luminosità:

al di sotto della media 

panoramicità:

al di sotto della media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : ad una anta realizzato in in ferro con apertura interna. munito di serratura	al di sotto della media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
<i>infissi esterni</i> : a due ante realizzati in in alluminio e vetri	al di sotto della media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni</i> : battente interno realizzate in alluminio	al di sotto della media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole	al di sotto della media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di pietrame e mattoni , il rivestimento è realizzato in senza opere di rifinitura	mediocre	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	al di sopra della media	☆☆☆☆★☆☆☆☆
<i>portone di ingresso</i> : ad una anta realizzato in alluminio e vetro	nella media	☆☆☆☆★☆☆☆☆
<i>scale</i> : quadrata con rivestimento in con elementi di marmo	nella media	☆☆☆☆★☆☆☆☆

Degli Impianti:

<i>condizionamento</i> : climatizzatore pompa di calore con alimentazione a elettrico	nella media	☆☆☆☆★☆☆☆☆
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220 volt conformità: da collaudare	nella media	☆☆☆☆★☆☆☆☆
<i>idrico</i> : sottotraccia , la rete di distribuzione è realizzata in comunale	al di sotto della media	☆☆☆☆★☆☆☆☆

Delle Strutture:

<i>copertura</i> : due falde costruita in in legno	al di sotto della media	☆☆☆☆★☆☆☆☆
<i>solai</i> : in legno , rete elettrosaldato con caldaia in cemento al piano primo. Mentre, si segnala, che il solaio di piano copertura è con struttura in legno del tipo incannucciato e relativa controsoffittatura	al di sotto della media	☆☆☆☆★☆☆☆☆
<i>strutture verticali</i> : costruite in muratura di pietrame e mattoni	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
casa semi indipendente	85,80	x	100 %	=	85,80
locale ingresso e parte di locale bagno	3,80	x	50 %	=	1,90
cortile d'ingresso con porzione di tettoia in legno	2,60	x	25 %	=	0,65
Totale:	92,20				88,35

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia immobiliare

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.100,00

tecnico del settore

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.300,00

osservatore del mercato immobiliare

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.200,00

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):

0,98 ZONALE

0,95 FUNZIONALE

0,65 VETUSTA'-QUALITA'-MANUTENZIONE

0,97 COSTRUTTIVO STRUTTURALE

1,00 COSTRUTTIVO IMPIANTISTICO

0,99 ESPOSIZIONE-AFFACCIO-LUMINOSITA'-ORIENTAMENTO

1,05 SUPERFICIE/TAGLIO

0,98 LIVELLO DEL PIANO

$m = 7,57$ (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 €1.000,00/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 €1.000,00/mq

Coefficiente di ragguaglio $m - (n - 1) = 7,57 - (8 - 1) = 0,57$

Calcolo valore unitario $0,57 \times €1.000,00 = €570,00$, 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 0,57) viene determinato in: Euro 570,00 al metro quadrato di superficie commerciale lorda

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	88,35	x	570,00	=	50.359,50
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 50.359,50
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 50.359,50
---	--------------------

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 trovano nella sua natura, orografia, stato culturale, 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 nonché 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 il fabbricato, 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, la porzione immobiliare rilevata difforme è stata valutata 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 Patti, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Capo D'Orlando, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Casa semi indipendente	88,35	0,00	50.359,50	50.359,50
				50.359,50 €	50.359,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di procedura, lo stesso, si ritiene già comodamente diviso, in quanto, non sussistono problemi di dispendiosa soluzione e/o la

menomazione della finzionalità e/o del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo dei beni

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 45.859,50**

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: **€ 6.878,93**

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: **€ 38.980,57**

data 30/08/2022

il tecnico incaricato
ANTONINO COSTANTINO