

TRIBUNALE DI PATTI

REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

procedura promossa da:
Banca di credito cooperativo della valle del Fitalia soc.coop. arl
contro:

R.G.E. 87/2014

Giudice: Andrea La Spada

ELABORATO PERITALE

del 14/04/2015

Tecnico incaricato: INGEGNERE MASSIMO BRANCATELLI
iscritto all'Albo Ingegneri della provincia di Messina al N. 2915
iscritto all'Albo del Tribunale di Patti

CF: BRNMSM75L291199E

con studio in Sant'agata Di Militello (ME) VIA MEDICI, 96

telefono: 0941701414

email: ingbrancatelli@hotmail.com

email (pec): massimo.brancatelli@hotmail.com

relazione creata con Tribu Office 5 - Astalegale.net Spa



PROCEDURA N. R.G.E. 87/2014 Patti

LOTTO 1

BENI IN SINAGRA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Sinagra via Mulinazzo 23, frazione c.da Mulinazzo:

- A. Usufrutto per la quota di 1000/1000 () a favore dell'usufruttuario ()
, nuda proprietà per la quota di 1000/1000 () a favore
dell'usufruttuario () di **appartamento**, della superficie commerciale di **127,96**
Mq.

Fabbricato, con altezza utile interna di ml.2,80, in muratura ordinaria posto a piano terra con
annessa corte di pertinenza sito nel territorio del comune di Sinagra(Me), via Mulinazzo, composto
da ingresso, tre vani, un'ampia cucina, un bagno. Da un piccolo cortile sul retro si accede ad una
cucina esterna e ad un ripostiglio. La copertura è a tetto. L'immobile sviluppa una superficie lorda,
di circa mq. 102,00 oltre circa mq. 890,00 di corte. E' identificato al N.C.E.U. del comune di
Sinagra al foglio di mappa n.2 particella 207 sub.2 categoria A/2, classe 5 consistenza 6,5 vani
rendita euro 352,48 con intestati () (nuda proprietà).
(usufrutto).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,80 ml.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 204 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5
vani, rendita 352,48 Euro, indirizzo catastale: contrada Mulinazzo, piano: T, intestato a
() (nuda proprietà)- (usufrutto), derivante da
classamento automatico del 19/02/1986 n.4255/1986 in atti dal 25/09/1990
Coerenze: confina con via Mulinazzo, con particella 59, con magazzino stessa ditta (sub.1)
e strada poderale.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

- A.1. **deposito artigianale**, composto da unico vano, sviluppa una superficie commerciale di
14,00 Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 204 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza
10 mq, rendita 25,31 Euro, indirizzo catastale: c.da Mulinazzo, piano: T, intestato a
() (nuda proprietà)- (usufrutto), derivante da
VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Coerenze: via Mulinazzo, particella 58 e fabbricato stessa ditta

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 127,96
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 14,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 45.886,40
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 45.886,40
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€. 45.886,40
- Data della valutazione:	14/04/2015



6.2. Precedenti proprietari:

- per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/07/1964 fino al 18/12/1997), trascritto il 27/07/1964 ai nn. 14208/12866, in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Trattasi di fabbricato realizzato in data antecedente il 1967 e quindi privo di titolo autorizzativo. Si allega autodichiarazione in forma di atto notorio del proprietario sull'epoca di realizzazione del fabbricato.

7.1. Pratiche edilizie:

- Autorizzazione edilizia N. 46/88, intestata a per lavori di sostituzione grondaie e pluviali, rifacimento dell'impermeabilizzazione di un tratto di copertura e costruzione di un ciglione di contenimento del fabbricato sito in c.da Mulinazzo., presentata il 30/08/1988 con il n. 7545 di protocollo, rilasciata il 18/10/1988, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. Situazione urbanistica:

- PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.A. n.14/DRU del 20/01/1997, l'immobile ricade in zona E. Norme tecniche di attuazione ed indici: -In tali zone sono evidenziate a colori le aree coperte da bosco e le relative fasce di rispetto di m. 200 dal limite dei boschi dentro le quali, ai sensi del punto "e" dello art. 15 della L.R. n. 78 del '76, non è ammessa alcuna nuova edificazione. -Nei boschi e nelle fasce di rispetto sono consentiti nei fabbricati esistenti gli interventi di cui alla lettera a) b) e c) dell'art. 20 della L.R. 71/78. - Sono ammesse, al di fuori dell'indice volumetrico sopra indicato, costruzioni di esclusivo carattere agricolo come stalle, fienili, silos, ricoveri d'animali; -Per le abitazioni si devono osservare i seguenti parametri: -indici di fabbricabilità massimo 0,03 mc/mq; -il numero dei piani non può essere superiore a due; -il distacco dei fili stradali di qualsiasi costruzione non può essere inferiore alla normativa vigente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. Conformità edilizia: **Nessuna difformità.**

8.2. Conformità catastale:

- L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

8.3. Conformità urbanistica: **Nessuna difformità.**

8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: **Nessuna difformità**

BENI IN SINAGRA VIA MULINAZZO 23, FRAZIONE C.DA MULINAZZO
APPARTAMENTO
di cui al punto A

Usufrutto per la quota di 1000/1000 a favore dell'usufruttuario
nuda proprietà per la quota di 1000/1000 a favore dell'usufruttuario
di **appartamento**, della superficie commerciale di **127,96** Mq.

Fabbricato, con altezza utile interna di ml.2,80, in muratura ordinaria posto a piano terra con annessa corte di pertinenza sito nel territorio del comune di Sinagra(Me), via Mulinazzo, composto da ingresso, tre vani, un'ampia cucina, un bagno. Da un piccolo cortile sul retro si accede ad una cucina esterna e ad un ripostiglio. La copertura è a tetto. L'immobile sviluppa una superficie lorda, di circa mq. 102,00 oltre circa mq. 890,00 di corte. E' identificato al N.C.E.U. del comune di Sinagra al foglio di mappa n.2 particella 207



sub.2 categoria A/2, classe 5 consistenza 6,5 vani rendita euro 352,48 con intestati
(nuda proprietà), (usufrutto).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,80 ml.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 204 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 352,48 Euro, indirizzo catastale: contrada Mulinazzo, piano: T, intestato a
(nuda proprietà)- (usufrutto), derivante da classamento automatico
del 19/02/1986 n.4255/1986 in atti dal 25/09/1990

Coerenze: confina con via Mulinazzo, con particella59,con magazzino stessa ditta(sub.1) e strada
poderale.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Brolo (8 km)). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: castello di brolo.

Collegamenti - autostrada distante 10 km molto scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- esposizione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Descrizione dettagliata:

Fabbricato, con altezza utile interna di ml.2,80, in muratura ordinaria posto a piano terra con annessa corte di pertinenza sito nel territorio del comune di Sinagra(Me), via Mulinazzo n.23, composto da ingresso, tre vani, un'ampia cucina, un bagno.Da un piccolo cortile sul retro si accede ad una cucina esterna e ad un ripostiglio.La copertura è a tetto. L'immobile sviluppa una superficie lorda, di circa mq. 102,00 oltre circa mq. 890,00 di corte.E' identificato al N.C.E.U. del comune di Sinagra al foglio di mappa n.2 particella 207 sub.2 categoria A/2, classe 5 consistenza 6,5 vani rendita euro 352,48 con intestati

(nuda proprietà), (usufrutto).

- delle componenti edilizie:

<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno e vetro	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pietrame	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in legno massello	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

- degli impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non conforme	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>fognatura:</i> mista la reti di smaltimento è realizzata in tubi i PVC e cemento con recapito in fossa imhoff conformità: non conforme	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in privata , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro conformità: da collaudare	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
- delle strutture:		
<i>copertura:</i> a tetto costruita in legno	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>solai:</i> soletta in cemento armato in opera	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
fabbricato	102,00	x	100 %	=	102,00
corte esterna	102,00	x	10 %	=	10,20
corte esterna	788,00	x	2 %	=	15,76
Totale:	992,00				127,96

Accessori:

1. **deposito artigianale**, composto da unico vano, sviluppa una superficie commerciale di **14,00** Mq.
Identificazione catastale:
 - foglio 2 particella 204 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 10 mq, rendita 25,31 Euro, indirizzo catastale: c.da Mulinazzo, piano: T, intestato a
(nuda proprietà) (usufrutto), derivante da VARIAZIONE del
01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Coerenze: via Mulinazzo, particella 58 e fabbricato stessa ditta

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *altro* (vedi paragrafo *sviluppo valutazione*).

Interviste agli operatori immobiliari:

- OMI (05/03/2015)
 - valore minimo: 450,00
 - valore massimo: 670,00
 - note: Fascia/zona: Rurale/C.DA CANDELORA, C.DA CRISPO, CONTURA
- operatore del settore (05/03/2015)
 - valore minimo: 350,00
 - valore massimo: 600,00

Sviluppo valutazione:

Si è proceduto alla stima tramite il metodo sintetico comparativo. Tale procedimento di stima consiste nella



determinazione del più probabile valore di mercato del bene mediante comparazione con beni simili, ubicati nella stessa zona o zone limitrofe, di cui sono noti i valori.

Fabbricato mq. 127,96 x euro 400= euro 51.184

deposito mq. 14 x euro 200= euro 2.800

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore a corpo: 53.984,00

Decurtazioni ed adeguamenti del valore:

descrizione	importo
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 de	-8097,6

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): €. 45.886,40

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 45.886,40

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è proceduto alla stima tramite il metodo sintetico comparativo. Tale procedimento di stima consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene mediante comparazione con beni simili, ubicati nella stessa zona o zone limitrofe, di cui sono noti i valori

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Sinagra, agenzie: Brolo, osservatori del mercato immobiliare OMI

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	127,96	14,00	45.886,40	45.886,40

-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: €. 45.886,40

Valore di Vendita Giudiziarla (FJV):

-Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 0,00

-Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

- **Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 45.886,40

data 14/04/2015

il tecnico incaricato
MASSIMO BRANCATELLI

