



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

18/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA SELLA SPA

GIUDICE:

Peluso Gianluca Antonio

CUSTODE:

dott.ssa Francesca La Torre

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/12/2021

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

dott. arch. Giuseppe Campisi

CF: CMPGPP73E24E974V

con studio in SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) VIA TRAPANI, 5

telefono: 3284883167

email: architetto.campisi@libero.it

PEC: giuseppe.campisi2@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 18/2015

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A villa bifamiliare a BROLO via Leonardo Sciascia snc, della superficie commerciale di **304,74** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà
 Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un'immobile residenziale, parzialmente allo stato rustico, soprattutto nella parte interna.

Fa parte di un fabbricato con due unità abitative unifamiliari, ciascuna delle quali si sviluppa su quattro elevazioni, ovvero, secondo quando si evince dagli elaborati allegati alla concessione edilizia, su piano seminterrato, piano terra e piano primo, oltre copertura a tetto e volumi tecnici, destinati a lavanderia con relativi servizi, collegati tra loro attraverso una scala interna, e una corte esterna esclusiva attraverso la quale avviene anche l'accesso dalla pubblica via.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1 - 2, ha un'altezza interna di 2,84 (pavimentazione non ancora realizzata). Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2606 sub. 1 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: via Leonardo Sciascia snc, piano: S1-T-1-2, intestato a _____, derivante da COSTITUZIONE del 16/10/2012 protocollo n. ME0251241 in atti dal 16/10/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 6614.1/2012).

Coerenze: a nord con via pubblica, a sud e ovest con terreni/corti di altre ditte e a est con il sub 2 della stessa particella 2606.

Categoria catastale riportata in visura: in corso di costruzione. Dati assunti dalle visure catastali acquisite e dalla relazione notarile presente in atti.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 (seminterrato) piano interrato. Immobile costruito nel 2012.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	304,74 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 319.977,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 319.977,00
Data della valutazione:	08/12/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Si fa presente che essendo ancora parzialmente allo stato rustico non sarebbe abitabile.

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**, iscritta il 12/02/2007 ai nn. 6038/1014, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a., contro

Importo ipoteca: 8.000.000,00.

Importo capitale: 4.000.000,00.

Dati assunti dalla relazione notarile presente in atti, da cui si evince anche: formalità annotata di erogazione a saldo in data 06/04/2007 ai nn. 15752/1974; erogazione parziale in data 28/01/2008 ai nn. 3838/526; erogazione parziale in data 12/03/2009 ai nn. 9332/1124; erogazione parziale in data 07/08/2009 ai nn. 27744/3797; frazionamento in quota in data 22/06/2010 ai nn. 20076/3030 (avente ad oggetto altri immobili); restrizione di beni in data 27/10/2010 ai nn. 33772/4840; frazionamento in quota in data 21/06/2011 ai nn. 20021/2397 (quota di mutuo sull'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Brolo al Foglio 6, Particella 2603, Subalterno 1, sorte capitale Euro 120.000,00 (centoventimila), montante ipotecario Euro 240.000,00 (duecentoquarantamila)); restrizione di beni in data 05/08/2011 ai nn. 25472/3081; frazionamento in quota in data 11/06/2012 ai nn. 15269/1772 (avente ad oggetto altri immobili); erogazione parziale in data 16/11/2012 ai nn. 29075/3337.

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 26/09/2014 ai nn. 23089/2063, a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a., contro

derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Patti del 12/06/2014.

Importo ipoteca: 2.020.000,00.

Importo capitale: 1.554.424,70.

Dati assunti dalla relazione notarile presente in atti.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 06/05/2015 ai nn. 10241/7580, a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a., contro

derivante da verbale di pignoramento immobili del 19/03/2015 Tribunale di Patti, rep. n. 352..

Dati assunti dalla relazione notarile e dalla nota di trascrizione presenti in atti.

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:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/09/2005), con atto stipulato il 14/09/2005 a firma di Notaio Silverio Magno, trascritto il 20/09/2005 ai nn. 34356/18849.

N.B.: il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è stato catastalmente costituito in data 16/10/2012, pertanto il presente dettaglio è riferito all'acquisto del terreno, allora distinto al NCT al foglio 6 particelle 1240, 1911 e 2229, su cui è stato successivamente realizzato l'intervento edificatorio. Dati assunti dalle visure catastali acquisite e dalla relazione notarile presente in atti.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

E) il 17/11/1914, c.f.: per la quota di
6/18, in forza di denuncia di successione apertasi il 25/09/1993 in morte di (fino al
14/09/2005), registrato il 25/03/1994 a Patti ai nn. 167/203.

N.B.: detta area, nella sua originaria consistenza ed identificazione catastale, le era in parte già precedentemente pervenuta per successione a padre Salvatore, deceduto in data precedente al 25/01/1957. Dati assunti dalle visure catastali acquisite e dalla relazione notarile presente in atti.

per la quota di
6/18, in forza di denuncia di successione apertasi il 25/09/1993 in morte di (fino al
28/01/2003), registrato il 25/03/1994 a Patti ai nn. 167/203.

N.B.: detta area, nella sua originaria consistenza ed identificazione catastale, le era in parte già precedentemente pervenuta per successione al padre Salvatore, deceduto in data precedente al 25/01/1957. Dati assunti dalle visure catastali acquisite e dalla relazione notarile presente in atti.

per la
quota di 3/18, in forza di denuncia di successione apertasi il 27/12/1995 in morte di
(fino al 14/09/2005), registrato il 26/06/1996 a Patti ai nn. 311/205, trascritto il 01/03/1999 ai nn.
5313/4578.

Dati assunti dalle visure catastali acquisite e dalla relazione notarile presente in atti.

nato a Gioiosa Marea (ME) il 12/12/1940, c. per la
quota di 3/18, in forza di denuncia di successione apertasi il 27/12/1995 in morte di
(fino al 14/09/2005), registrato il 26/06/1996 a Patti ai nn. 311/205, trascritto il 01/03/1999 ai nn.
5313/4578.

Dati assunti dalle visure catastali acquisite e dalla relazione notarile presente in atti.

E) il 01/01/1942, c.f.: i
e apertasi il 28/01/2003 in morte di Villanti Matilde (dal
28/01/2003 fino al 14/09/2005), registrato il 18/04/2003 a Patti ai nn. 184/212, trascritto il 15/10/2003 ai
nn. 28889/22962.

Inoltre risulta che successivamente, in data 07/09/2004, è stata registrata (al n. 20787) una Dichiarazione di Successione integrativa. Dati assunti dalle visure catastali acquisite e dalla relazione notarile presente in atti.

2/18, in forza di
denuncia di successione apertasi il 28/01/2003 in morte di (dal 28/01/2003 fino al
14/09/2005), registrato il 18/04/2003 a Patti ai nn. 184/212, trascritto il 15/10/2003 ai nn. 28889/22962.

Inoltre risulta che successivamente, in data 07/09/2004, è stata registrata (al n. 20787) una Dichiarazione di Successione integrativa. Dati assunti dalle visure catastali acquisite e dalla relazione notarile presente in atti.

ota di
2/18, in forza di denuncia di successione apertasi il 28/01/2003 in morte (dal
28/01/2003 fino al 14/09/2005), registrato il 18/04/2003 a Patti ai nn. 184/212, trascritto il 15/10/2003 ai
nn. 28889/22962.

Inoltre risulta che successivamente, in data 07/09/2004, è stata registrata (al n. 20787) una Dichiarazione di Successione integrativa. Dati assunti dalle visure catastali acquisite e dalla relazione notarile presente in atti.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **49/2007**, intestata a _____ nella qualità di amministratore unico della società _____ per lavori di realizzazione fabbricati di civile abitazione previsti sui lotti nn° 7 - 8 - 9 - 10 - Corpi G - H - I - L. del P. L. oggetto della Convenzione Urbanistica Rep. n. 657/95 del 19/04/2005., presentata il 11/07/2007 con il n. 9994 di protocollo, rilasciata il 29/10/2007 con il n. 49 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**..

Durante il sopralluogo si è potuto constatare che le lavorazioni completate erano conformi agli elaborati grafici allegati alla C.E..

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**..

Negli archivi catastali è presente soltanto l'elaborato planimetrico. La planimetria catastale non si può considerare assente in quanto il fabbricato è ancora in corso di costruzione.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BROLO VIA LEONARDO SCIASCIA SNC

VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

villa bifamiliare a BROLO via Leonardo Sciascia snc, della superficie commerciale di **304,74** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà _____)
Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un'immobile residenziale, parzialmente allo stato rustico, soprattutto nella parte interna.

Fa parte di un fabbricato con due unità abitative unifamiliari, ciascuna delle quali si sviluppa su

quattro elevazioni, ovvero, secondo quando si evince dagli elaborati allegati alla concessione edilizia, su piano seminterrato, piano terra e piano primo, oltre copertura a tetto e volumi tecnici, destinati a lavanderia con relativi servizi, collegati tra loro attraverso una scala interna, e una corte esterna esclusiva attraverso la quale avviene anche l'accesso dalla pubblica via.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1 - 2, ha un'altezza interna di 2,84 (pavimentazione non ancora realizzata). Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2606 sub. 1 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: via Leonardo Sciascia snc, piano: S1-T-1-2, intestato _____ rl, derivante da COSTITUZIONE del 16/10/2012 protocollo n. ME0251241 in atti dal 16/10/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 6614.1/2012).

Coerenze: a nord con via pubblica, a sud e ovest con terreni/corti di altre ditte e a est con il sub 2 della stessa particella 2606.

Categoria catastale riportata in visura: in corso di costruzione. Dati assunti dalle visure catastali acquisite e dalla relazione notarile presente in atti.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 (seminterrato) piano interrato. Immobile costruito nel 2012.



Vista esterna dell'unità immobiliare.



Vista esterna dell'unità immobiliare.



Vista dell'intero fabbricato e degli ingressi all'unità in oggetto.



Vista panoramica da uno dei balconi.



Ingresso dalla corte esclusiva.



Ingresso carrabile.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Capo d'Orlando, che si trova a circa 10 km, e Patti, che si trova a circa 20 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Santuario e area archeologica di Tindari, l'area archeologica di Halaesa Arconidea (nel comune di Tusa), il Parco dei Nebrodi, il Parco dell'Etna e il Parco fluviale dell'Alcantara..

COLLEGAMENTI

ferrovia distante circa 1 km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

autostrada distante circa 800 metri

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

aeroporto distante circa 122 km da Catania e circa 178 km da Palermo

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un'immobile residenziale, parzialmente allo stato rustico, soprattutto nella parte interna.

Fa parte di un fabbricato con due unità abitative unifamiliari, ciascuna delle quali si sviluppa su quattro elevazioni, ovvero, secondo quanto si evince dagli elaborati allegati alla concessione edilizia, su piano seminterrato, piano terra e piano primo, oltre copertura a tetto e volumi tecnici,

destinati a lavanderia con relativi servizi, collegati tra loro attraverso una scala interna, e una corte esterna esclusiva attraverso la quale avviene anche l'accesso dalla pubblica via.

La distribuzione interna prevista in progetto è la seguente:

- al piano seminterrato: cantina di mq 34,60, garage di mq 22,45, wc di mq 4,50, ripostiglio di mq 3,41 e disimpegno di mq 4,12;
- al piano terra: soggiorno pranzo di mq 30,54, cucina di mq 21,16, wc di mq 4,50, ripostiglio di mq 3,10 e disimpegno di mq 2,80, oltre un balcone di mq 15,84;
- al piano primo: camera matrimoniale di mq 14,00 con guardaroba privato di mq 5,60 e wc privato di mq 4,44, due camere da letto rispettivamente di mq 12,80 e mq 10,96, un wc di mq 5,71 e un disimpegno di mq 7,08, oltre un balcone di mq 13,47;
- al piano secondo: lavanderia di mq 16,45, wc di mq 5,39 e disimpegno di mq 1,88, oltre un balcone di mq 13,28.

N.B.: Trattandosi di immobile ancora allo stato parzialmente rustico non è possibile redarre l'APE.



Parte della corte esclusiva.



Ingresso all'unità vista dall'interno.



Vista interna.



Vista interna.



Vista interna.



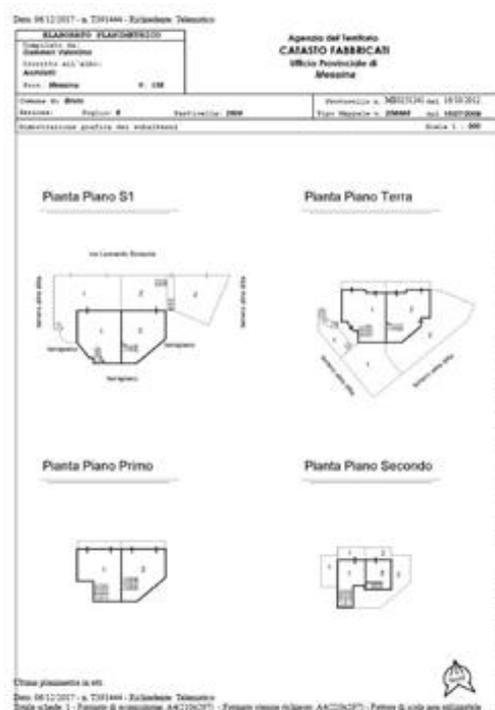
Vista interna.

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
Piano seminterrato	80,40	x	100 %	=	80,40
Piano terra	82,30	x	100 %	=	82,30
Piano primo	73,90	x	100 %	=	73,90
Piano secondo	29,90	x	100 %	=	29,90
Balconi	42,60	x	30 %	=	12,78
Corte esterna esclusiva	254,60	x	10 %	=	25,46
Totale:	563,70				304,74



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzie immobiliari operanti nel comune di riferimento. (07/12/2021)

Domanda: Prezzo al metro quadrato di immobili simili.

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.600,00

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari.

Valore minimo: 990,00

Valore massimo: 1.450,00

Note: dati di riferimento anno 2021 - semestre 1 riscontrati per immobili a destinazione residenziale di tipologia ville e villini, in stato conservativo normale, ubicati in zona Centrale/Centro Urbano.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'esame delle tendenze di mercato e considerato quanto esposto, si ritiene di poter determinare che il più probabile valore di mercato per immobili simili a quello in oggetto, ma completamente realizzati, è di 1.500,00 €/mq.

Essendo, come detto, l'immobile ancora parzialmente allo stato rustico e che, pertanto, si deve tenere conto delle lavorazioni non ancora completate, si ritiene congruo deprezzare il valore di riferimento del 30%, pertanto si ritiene che il più probabile valore di mercato per l'immobile in oggetto è di 1.050,00 €/mq.

VALORE STIMATO: mq 304,74 x €/mq 1.050,00 = €319.977,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **319.977,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 319.977,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 319.977,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si ritiene opportuno riportare alcune informazioni di carattere generale sul metodo di stima adoperato.

Per la ricerca del valore di mercato di un immobile si possono adottare diversi criteri di stima storicamente considerati fondamentali nella scienza dell'estimo. Nel caso in esame si procederà mediante il metodo diretto, consistente nel criterio di stima per confronto di valori unitari, che è quello di gran lunga più adoperato per la valutazione di unità immobiliari; consiste nello stabilire il valore di un immobile attraverso la preventiva conoscenza del maggior numero di valori unitari di beni simili a quello oggetto di stima. Dal confronto tra beni di cui si conosce il valore unitario e quello da stimare, si trae il bene che si reputa maggiormente simile a quello in oggetto e quindi il corrispondente valore.

A rigore, è doveroso sottolineare che è quasi impossibile trovare due beni con le medesime caratteristiche, ed ancor di più nel caso di specie considerato che si tratta di un immobile parzialmente allo stato rustico, per cui è necessario introdurre degli opportuni coefficienti correttivi legati, nel particolare, alle caratteristiche proprie della proprietà immobiliare oggetto di stima.

Per la misura della consistenza del bene viene adottato il criterio di misurazione definito dal D.P.R. n.138/98 in base al quale l'unità di consistenza commerciale delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria è il metro quadro di superficie catastale; ovvero si computano per intero i muri interni ed esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, i muri in comunione nella misura del 50%, la superficie dei balconi e dei terrazzi nella misura del 30% e la superficie della corte esclusiva nella misura del 10%.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Brolo, agenzie: Brolo e Capo d'Orlando, osservatori del mercato immobiliare OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare sul sito web dell'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	villa bifamiliare	304,74	0,00	319.977,00	319.977,00
				319.977,00 €	319.977,00 €

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: **€ 319.977,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 319.977,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 18/2015

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa bifamiliare a BROLO via Leonardo Sciascia snc, della superficie commerciale di **287,90** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà)
Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un'immobile residenziale, parzialmente allo stato rustico, soprattutto nella parte interna.

Fa parte di un fabbricato con due unità abitative unifamiliari, ciascuna delle quali si sviluppa su quattro elevazioni, ovvero, secondo quando si evince dagli elaborati allegati alla concessione edilizia, su piano seminterrato, piano terra e piano primo, oltre copertura a tetto e volumi tecnici, destinati a lavanderia con relativi servizi, collegati tra loro attraverso una scala interna, e una corte esterna esclusiva attraverso la quale avviene anche l'accesso dalla pubblica via.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1 - 2, ha un'altezza interna di 2,84 (pavimentazione non ancora realizzata). Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2606 sub. 2 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: via Leonardo Sciascia snc, piano: S1-T-1-2, derivante da COSTITUZIONE del 16/10/2012 protocollo n. ME0251241 in atti dal 16/10/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 6614.1/2012).
Coerenze: a nord con via pubblica, a est e sud con terreni/corti di altre ditte e a ovest con il sub 1 della stessa particella 2606.
Categoria catastale riportata in visura: in corso di costruzione. Dati assunti dalle visure catastali acquisite e dalla relazione notarile presente in atti.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 (seminterrato) piano interrato. Immobile costruito nel 2012.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	287,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 310.932,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 310.932,00
Data della valutazione:	08/12/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Si fa presente che essendo ancora parzialmente allo stato rustico non sarebbe abitabile.

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**, iscritta il 12/02/2007 ai nn. 6038/1014, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a., contro

Importo ipoteca: 8.000.000,00.

Importo capitale: 4.000.000,00.

Dati assunti dalla relazione notarile presente in atti, da cui si evince anche: formalità annotata di erogazione a saldo in data 06/04/2007 ai nn. 15752/1974; erogazione parziale in data 28/01/2008 ai nn. 3838/526; erogazione parziale in data 12/03/2009 ai nn. 9332/1124; erogazione parziale in data 07/08/2009 ai nn. 27744/3797; frazionamento in quota in data 22/06/2010 ai nn. 20076/3030 (avente ad oggetto altri immobili); restrizione di beni in data 27/10/2010 ai nn. 33772/4840; frazionamento in quota in data 21/06/2011 ai nn. 20021/2397 (quota di mutuo sull'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Brolo al Foglio 6, Particella 2603, Subalterno 1, sorte capitale Euro 120.000,00 (centoventimila), montante ipotecario Euro 240.000,00 (duecentoquarantamila)); restrizione di beni in data 05/08/2011 ai nn. 25472/3081; frazionamento in quota in data 11/06/2012 ai nn. 15269/1772 (avente ad oggetto altri immobili); erogazione parziale in data 16/11/2012 ai nn. 29075/3337.

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 26/09/2014 ai nn. 23089/2063, a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a., contr

derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Patti del 12/06/2014.

Importo ipoteca: 2.020.000,00.

Importo capitale: 1.554.424,70.

Dati assunti dalla relazione notarile presente in atti.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 06/05/2015 ai nn. 10241/7580, a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a., contro

erivante da verbale di pignoramento immobili del 19/03/2015 Tribunale di Patti, rep.

n. 352..

Dati assunti dalla relazione notarile e dalla nota di trascrizione presenti in atti.

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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/09/2005), con atto stipulato il 14/09/2005 a firma di Notaio Silverio Magno, trascritto il 20/09/2005 ai nn. 34356/18849.

N.B.: il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è stato catastalmente costituito in data 16/10/2012, pertanto il presente dettaglio è riferito all'acquisto del terreno, allora distinto al NCT al foglio 6 particelle 1240, 1911 e 2229, su cui è stato successivamente realizzato l'intervento edificatorio. Dati assunti dalle visure catastali acquisite e dalla relazione notarile presente in atti.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di
6/18, in forza di denuncia di successione apertasi il 25/09/1993 in morte di (fino al 14/09/2005), registrato il 25/03/1994 a Patti ai nn. 167/203.

N.B.: detta area, nella sua originaria consistenza ed identificazione catastale, le era in parte già precedentemente pervenuta per successione al padre Salvatore, deceduto in data precedente al 25/01/1957. Dati assunti dalle visure catastali acquisite e dalla relazione notarile presente in atti.

per la quota di
6/18, in forza di denuncia di successione apertasi il 25/09/1993 in morte di (fino al 28/01/2003), registrato il 25/03/1994 a Patti ai nn. 167/203.

N.B.: detta area, nella sua originaria consistenza ed identificazione catastale, le era in parte già precedentemente pervenuta per successione al padre Salvatore, deceduto in data precedente al 25/01/1957. Dati assunti dalle visure catastali acquisite e dalla relazione notarile presente in atti.

per la
quota di 3/18, in forza di denuncia di successione apertasi il 27/12/1995 in morte di a (fino al 14/09/2005), registrato il 26/06/1996 a Patti ai nn. 311/205, trascritto il 01/03/1999 ai nn. 5313/4578.

Dati assunti dalle visure catastali acquisite e dalla relazione notarile presente in atti.

per la
quota di 3/18, in forza di denuncia di successione apertasi il 27/12/1995 in morte di (fino al 14/09/2005), registrato il 26/06/1996 a Patti ai nn. 311/205, trascritto il 01/03/1999 ai nn. 5313/4578.

Dati assunti dalle visure catastali acquisite e dalla relazione notarile presente in atti.

per la quota di
2/18, in forza di denuncia di successione apertasi il 28/01/2003 in morte di (dal 28/01/2003 fino al 14/09/2005), registrato il 18/04/2003 a Patti ai nn. 184/212, trascritto il 15/10/2003 ai nn. 28889/22962.

Inoltre risulta che successivamente, in data 07/09/2004, è stata registrata (al n. 20787) una Dichiarazione di Successione integrativa. Dati assunti dalle visure catastali acquisite e dalla relazione notarile presente in atti.

a quota di 2/18, in forza di
denuncia di successione apertasi il 28/01/2003 in morte di (dal 28/01/2003 fino al 14/09/2005), registrato il 18/04/2003 a Patti ai nn. 184/212, trascritto il 15/10/2003 ai nn. 28889/22962.

Inoltre risulta che successivamente, in data 07/09/2004, è stata registrata (al n. 20787) una Dichiarazione di Successione integrativa. Dati assunti dalle visure catastali acquisite e dalla relazione notarile presente in atti.

r la quota di
2/18, in forza di denuncia di successione apertasi il 28/01/2003 in morte di (dal 28/01/2003 fino al 14/09/2005), registrato il 18/04/2003 a Patti ai nn. 184/212, trascritto il 15/10/2003 ai nn. 28889/22962.

Inoltre risulta che successivamente, in data 07/09/2004, è stata registrata (al n. 20787) una Dichiarazione di Successione integrativa. Dati assunti dalle visure catastali acquisite e dalla relazione notarile presente in atti.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **49/2007**, intestata a _____ nella qualità di amministratore unico della società _____ per lavori di realizzazione fabbricati di civile abitazione previsti sui lotti nn° 7 - 8 - 9 - 10 - Corpi G - H - I - L. del P. L. oggetto della Convenzione Urbanistica Rep. n. 657/95 del 19/04/2005., presentata il 11/07/2007 con il n. 9994 di protocollo, rilasciata il 29/10/2007 con il n. 49 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**..

Durante il sopralluogo si è potuto constatare che le lavorazioni completate erano conformi agli elaborati grafici allegati alla C.E..

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**..

Negli archivi catastali è presente soltanto l'elaborato planimetrico. La planimetria catastale non si può considerare assente in quanto il fabbricato è ancora in corso di costruzione.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BROLO VIA LEONARDO SCIASCIA SNC

VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

villa bifamiliare a BROLO via Leonardo Sciascia snc, della superficie commerciale di **287,90** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (

_____ ile residenziale, parzialmente allo stato rustico, soprattutto nella parte interna.

Fa parte di un fabbricato con due unità abitative unifamiliari, ciascuna delle quali si sviluppa su

quattro elevazioni, ovvero, secondo quanto si evince dagli elaborati allegati alla concessione edilizia, su piano seminterrato, piano terra e piano primo, oltre copertura a tetto e volumi tecnici, destinati a lavanderia con relativi servizi, collegati tra loro attraverso una scala interna, e una corte esterna esclusiva attraverso la quale avviene anche l'accesso dalla pubblica via.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1 - 2, ha un'altezza interna di 2,84 (pavimentazione non ancora realizzata). Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2606 sub. 2 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: via Leonardo Sciascia snc, piano: S1-T-1-2, derivante da COSTITUZIONE del 16/10/2012 protocollo n. ME0251241 in atti dal 16/10/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 6614.1/2012).

Coerenze: a nord con via pubblica, a est e sud con terreni/corti di altre ditte e a ovest con il sub 1 della stessa particella 2606.

Categoria catastale riportata in visura: in corso di costruzione. Dati assunti dalle visure catastali acquisite e dalla relazione notarile presente in atti.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 (seminterrato) piano interrato. Immobile costruito nel 2012.



Vista esterna dell'unità immobiliare.



Vista esterna dell'unità immobiliare.



Vista dell'intero fabbricato e degli ingressi all'unità in oggetto.



Vista panoramica da uno dei balconi.



Parte della corte esclusiva.



Parte della corte esclusiva.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Capo d'Orlando, che si trova a circa 10 km, e Patti, che si trova a circa 20 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Santuario e area archeologica di Tindari, l'area archeologica di Halaesa Arconidea (nel comune di Tusa), il Parco dei Nebrodi, il Parco dell'Etna e il Parco fluviale dell'Alcantara..

COLLEGAMENTI

ferrovia distante circa 1 km

nella media

autostrada distante circa 800 metri

nella media

aeroporto distante circa 122 km da Catania e circa 178 km da Palermo

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media

esposizione:

al di sopra della media

luminosità:

al di sopra della media

panoramicità:

al di sopra della media

servizi:

al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un'immobile residenziale, parzialmente allo stato rustico, soprattutto nella parte interna.

Fa parte di un fabbricato con due unità abitative unifamiliari, ciascuna delle quali si sviluppa su quattro elevazioni, ovvero, secondo quanto si evince dagli elaborati allegati alla concessione edilizia, su piano seminterrato, piano terra e piano primo, oltre copertura a tetto e volumi tecnici,

destinati a lavanderia con relativi servizi, collegati tra loro attraverso una scala interna, e una corte esterna esclusiva attraverso la quale avviene anche l'accesso dalla pubblica via.

La distribuzione interna prevista in progetto è la seguente:

- al piano seminterrato: cantina di mq 37,30, garage di mq 19,70, wc di mq 3,15, disimpegno wc di mq 1,00 e ripostiglio di mq 1,10;
- al piano terra: ingresso di mq 11,26, soggiorno pranzo di mq 21,66, cucina di mq 19,50, wc di mq 3,15, disimpegno wc di mq 1,00 e ripostiglio di mq 1,10, oltre un balcone di mq 15,93;
- al piano primo: camera matrimoniale di mq 14,00 con guardaroba privato di mq 4,20 e wc privato di mq 4,44, due camere da letto rispettivamente di mq 13,35 e mq 9,40, un wc di mq 7,39 e un disimpegno di mq 8,23, oltre un balcone di mq 13,55;
- al piano secondo: lavanderia di mq 15,05, wc di mq 3,76 e disimpegno di mq 1,40, oltre un balcone di mq 12,39.

N.B.: Trattandosi di immobile ancora allo stato parzialmente rustico non è possibile redarre l'APE.



Ingresso dalla corte esclusiva.



Vista interna.



Vista interna.



Vista interna.



Vista interna.



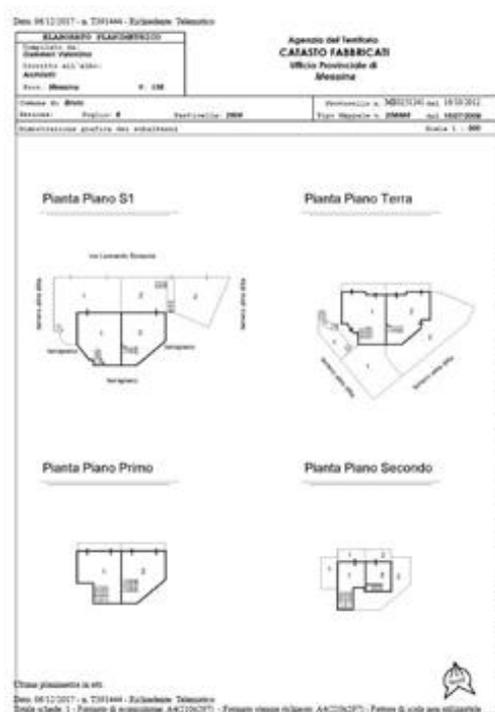
Vista interna.

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
Piano seminterrato	73,20	x	100 %	=	73,20
Piano terra	76,90	x	100 %	=	76,90
Piano primo	73,20	x	100 %	=	73,20
Piano secondo	24,00	x	100 %	=	24,00
Balconi	41,80	x	30 %	=	12,54
Corte esterna esclusiva	280,60	x	10 %	=	28,06
Totale:	569,70				287,90



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzie immobiliari operanti nel comune di riferimento. (07/12/2021)

Domanda: Prezzo al metro quadrato di immobili simili.

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.600,00

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari.

Valore minimo: 990,00

Valore massimo: 1.450,00

Note: dati di riferimento anno 2021 - semestre 1 riscontrati per immobili a destinazione residenziale di tipologia ville e villini, in stato conservativo normale, ubicati in zona Centrale/Centro Urbano.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'esame delle tendenze di mercato e considerato quanto esposto, si ritiene di poter determinare che il più probabile valore di mercato per immobili simili a quello in oggetto, ma completamente realizzati, è di 1.500,00 €/mq.

Essendo, come detto, l'immobile ancora parzialmente allo stato rustico e che, pertanto, si deve tenere conto delle lavorazioni non ancora completate, si ritiene congruo deprezzare il valore di riferimento del 28%, pertanto si ritiene che il più probabile valore di mercato per l'immobile in oggetto è di 1.080,00 €/mq.

VALORE STIMATO: mq 287,90 x €/mq 1.080,00 = €310.932,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **310.932,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 310.932,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 310.932,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si ritiene opportuno riportare alcune informazioni di carattere generale sul metodo di stima adoperato.

Per la ricerca del valore di mercato di un immobile si possono adottare diversi criteri di stima storicamente considerati fondamentali nella scienza dell'estimo. Nel caso in esame si procederà mediante il metodo diretto, consistente nel criterio di stima per confronto di valori unitari, che è quello di gran lunga più adoperato per la valutazione di unità immobiliari; consiste nello stabilire il valore di un immobile attraverso la preventiva conoscenza del maggior numero di valori unitari di beni simili a quello oggetto di stima. Dal confronto tra beni di cui si conosce il valore unitario e quello da stimare, si trae il bene che si reputa maggiormente simile a quello in oggetto e quindi il corrispondente valore.

A rigore, è doveroso sottolineare che è quasi impossibile trovare due beni con le medesime caratteristiche, ed ancor di più nel caso di specie considerato che si tratta di un immobile parzialmente allo stato rustico, per cui è necessario introdurre degli opportuni coefficienti correttivi legati, nel particolare, alle caratteristiche proprie della proprietà immobiliare oggetto di stima.

Per la misura della consistenza del bene viene adottato il criterio di misurazione definito dal D.P.R. n.138/98 in base al quale l'unità di consistenza commerciale delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria è il metro quadro di superficie catastale; ovvero si computano per intero i muri interni ed esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, i muri in comunione nella misura del 50%, la superficie dei balconi e dei terrazzi nella misura del 30% e la superficie della corte esclusiva nella misura del 10%.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Brolo, agenzie: Brolo e Capo d'Orlando, osservatori del mercato immobiliare OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare sul sito web dell'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	villa bifamiliare	287,90	0,00	310.932,00	310.932,00
				310.932,00 €	310.932,00 €

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: **€ 310.932,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 310.932,00**

data 08/12/2021

il tecnico incaricato
dott. arch. Giuseppe Campisi