



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

18/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA SELLA SPA, BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. O IN FORMA CONTRATTA
BNL S.P.A.

DEBITORE:

GIUDICE:

dott. Peluso Gianluca Antonio

CUSTODE:

dott.ssa Francesca La Torre

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/11/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

dott. arch. Giuseppe Campisi

CF:CMPP73E24E974V
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 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A villa singola a BROLO via Leonardo Sciascia snc, della superficie commerciale di **971,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ()
 Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una villa di notevoli dimensioni realizzata all'interno di un lotto esclusivo di circa 1.800,00 mq.

Si sviluppa su tre livelli, piano seminterrato, piano terra e piano primo, collegati tra loro da una scala interna e da un ascensore, la copertura è a tetto e presenta finiture di particolare qualità.

Il piano seminterrato ha una superficie coperta di circa 380 mq, oltre un parcheggio chiuso di circa 70 mq, e al momento del sopralluogo era ancora allo stato rustico nella parte interna, il piano terra ha una superficie coperta di circa 305 mq e il piano primo ha una superficie coperta di circa 230 mq.

N.B.: APE non presente sul portale siciliano dell'energia (www.catastoenergetico.regione.sicilia.it) (vedasi visura negativa depositata) e non elaborabile a causa dell'indisponibilità di tutti i dati utili.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2602 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 34 vani, rendita 3.863,10 Euro, indirizzo catastale: via Leonardo Sciascia snc, piano: S1-T-1, intestato a , derivante da COSTITUZIONE del 10/10/2012 protocollo n. ME0244945 in atti dal 10/10/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 6532.1/2012).
 Coerenze: a sud con pubblica via, dagli altri lati con terreni/corti stessa e/o altre ditte.
 Dati assunti dalle visure catastali acquisite e dalla relazione notarile presente in atti.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 (seminterrato) piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	971,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.451.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.451.500,00
Data della valutazione:	14/11/2023



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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, trascritta 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:

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

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 oggetto della presente valutazione è stato catastalmente costituito in data 10/10/2012, 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.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

nata a Gioiosa Marea (ME) il 17/11/1914, c.f.: er la quota di
6/18, in forza di denuncia di successione apertasi il 25/09/1993 in morte d (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.

Villanti Matilde, nata a Gioiosa Marea (ME) il 23/03/1910, c.f.: per la quota
di 6/18, in forza di denuncia di successione apertasi il 25/09/1993 in morte di a (
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.

Cusmà e, nato a Gioiosa Marea (ME) il 08/03/1942, c.f.: per
la quota di 3/18, in forza di denuncia di successione apertasi il 27/12/1995 in morte di
'no al 14/09/2005), registrato il 26/06/1996 a Patti ai nn. 311/205, trascritto il 01/03/1999
ai nn. 5313/4578

, nato a Gioiosa Marea (ME) il 12/12/1940, c.f.: per
la quota di 3/18, in forza di denuncia di successione apertasi il 27/12/1995 in morte d



(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

, nato a Gioiosa Marea (ME) il 01/01/1942, c.f.: per la quota 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..

, nata a Palermo il 10/10/1980, c.f.: 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.

, nato a Gioiosa Marea (ME) il 29/10/1945, c.f.: 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.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **05/2013**, intestata a nella qualità di amministratore unico della società per lavori di rinnovo e variante della C.E. n. 33 del 28/07/2008 relativa alla realizzazione del fabbricato di civile abitazione previsto sul Lotto n° 6, Corpo F del P. L. sito nella località Piana., presentata il 14/01/2013 con il n. 772 di protocollo, rilasciata il 22/02/2013 con il n. 05 di protocollo

Concessione edilizia N. **33/2008**, intestata a nella qualità di amministratore unico della società per lavori di realizzazione del fabbricato di civile abitazione previsto sul Lotto n° 6, Corpo F del P. L. oggetto della Convenzione Urbanistica Rep. n. 657/95 del 19/04/2005., presentata il 30/04/2008 con il n. 6272 di protocollo, rilasciata il 28/07/2008 con il n. 33 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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



Vedasi conformità urbanistica.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: sia nell'elaborato planimetrico che nella planimetria catastale non risulta inserita la piscina.

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento elaborati catastali: €2.000,00

Durante il sopralluogo, l'amministratore unico della società proprietaria dell'immobile si era impegnato a provvedere all'aggiornamento degli elaborati catastali, ma ad oggi non è stato fatto.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: - diversa distribuzione degli spazi interni; - piccolo ampliamento a piano terra con la realizzazione di un disimpegno nella parte retrostante il corpo scala.

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

Costi di regolarizzazione:

- predisposizione eventuale progetto e relative pratiche edilizie: €3.000,00

Sembra necessario specificare: - queste difformità sono state riscontrate rispetto agli elaborati progettuali allegati alla C.E. n. 33/2008; - non sono stati rilasciati gli elaborati progettuali allegati alla successiva C.E. n. 05/2013, avente come oggetto "rinnovo e variante della C.E. n. 33...".

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

BENI IN BROLO VIA LEONARDO SCIASCIA SNC

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a BROLO via Leonardo Sciascia snc, della superficie commerciale di **971,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà)

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una villa di notevoli dimensioni realizzata all'interno di un lotto esclusivo di circa 1.800,00 mq.

Si sviluppa su tre livelli, piano seminterrato, piano terra e piano primo, collegati tra loro da una scala interna e da un ascensore, la copertura è a tetto e presenta finiture di particolare qualità.

Il piano seminterrato ha una superficie coperta di circa 380 mq, oltre un parcheggio chiuso di circa 70 mq, e al momento del sopralluogo era ancora allo stato rustico nella parte interna, il piano terra ha una superficie coperta di circa 305 mq e il piano primo ha una superficie coperta di circa 230 mq.

N.B.: **APE non presente sul portale siciliano dell'energia (www.catastoenergetico.regione.sicilia.it) (vedasi visura negativa depositata) e non elaborabile a causa dell'indisponibilità di tutti i dati utili.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:



- foglio 6 particella 2602 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 34 vani, rendita 3.863,10 Euro, indirizzo catastale: via Leonardo Sciascia snc, piano: S1-T-1, intestato a _____, derivante da COSTITUZIONE del 10/10/2012 protocollo n. ME0244945 in atti dal 10/10/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 6532.1/2012).

Coerenze: a sud con pubblica via, dagli altri lati con terreni/corti stessa e/o altre ditte.

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

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 (seminterrato) piano interrato. Immobile costruito nel 2013.



Vista dell'intero fabbricato.



Ingresso principale.



Parte del giardino con la piscina sullo sfondo.



Piscina.



Ambiente al piano seminterrato.



Parcheggio al chiuso.

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

nella media 
nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
luminosità:
panoramicità:
servizi:

al di sopra della media 
al di sopra della media 
al di sopra della media 
al di sopra della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una villa di notevoli dimensioni realizzata all'interno di un lotto esclusivo di circa 1.800,00 mq.

L'area esterna, su cui insistono viali carrabili/pedonali, è sistemata prevalentemente a verde, con diverse aiuole e prato; su una parte di essa si trova una piscina.

Si sviluppa su tre livelli, piano seminterrato, piano terra e piano primo, collegati tra loro da una scala interna e da un ascensore, la copertura è a tetto e presenta finiture di particolare qualità.

Al piano seminterrato, che ha una superficie coperta di circa 380 mq e che al momento del sopralluogo era ancora allo stato rustico nella parte interna, troviamo, oltre un parcheggio chiuso di circa 70 mq, i locali tecnici, una lavanderia con ripostigli dedicati, alcuni wc e diversi altri ambienti che potrebbero essere adibiti a cucina rustica, ripostigli, cantina, ecc.

Al piano terra, che ha una superficie coperta di circa 305 mq ed è adibita a zona giorno, oltre l'ingresso principale, troviamo la cucina, due wc, un grande salone, uno studio e altri ambienti inutilizzati al momento del sopralluogo.

Al piano primo, che ha una superficie coperta di circa 230 mq ed è adibita a zona notte, troviamo quattro camere da letto, tutte abbastanza ampie e con bagno esclusivo, di cui una patronale provvista anche di spogliatoio con armadi.

N.B.: APE non presente sul portale siciliano dell'energia (www.catastoenergetico.regione.sicilia.it) (vedasi visura negatica depositata) e non elaborabile a causa dell'indisponibilità di tutti i dati utili.



Cucina.



Soggiorno.



Camera da letto patronale.



Uno dei bagni al piano primo.





Scala interna.



Ascensore.

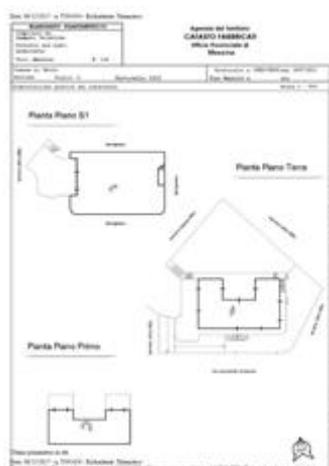
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

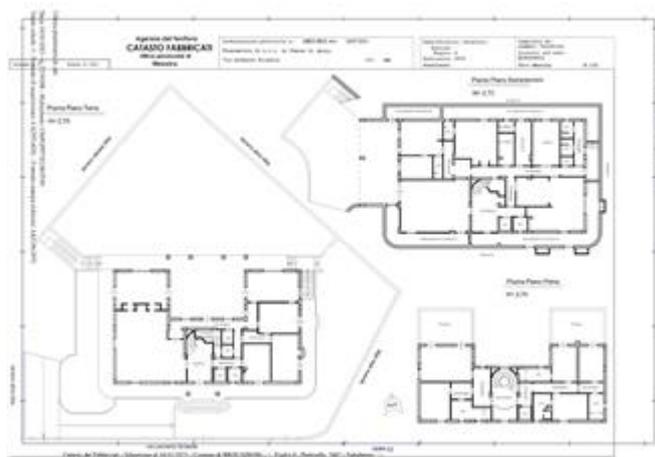
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie coperta (sostanzialmente congruente con quella riportata nella visura catastale)	929,00	x	100 %	=	929,00
Superficie aree scoperte (già ragguagliata e sostanzialmente congruente con quella riportata nella visura catastale)	42,00	x	100 %	=	42,00
Totale:	971,00				971,00





Elaborato planimetrico



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzie immobiliari operanti nel comune di riferimento. (03/11/2023)

Domanda: Prezzo al metro quadrato di immobili simili.

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.800,00

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari.

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.450,00

Note: dati di riferimento anno 2023 - 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 è di 1.500,00 €/mq.

VALORE STIMATO: mq 971 x €/mq 1.500,00 = € 1.456.500,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.456.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.456.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.456.500,00**

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 di notevoli dimensioni, 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 a 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 singola	971,00	0,00	1.456.500,00	1.456.500,00
				1.456.500,00 €	1.456.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.451.500,00**



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:	€. 1.451.500,00



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 18/2015

LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **Abitazione su due livelli (terra e seminterrato).** a BROLO via Alcide De Gasperi snc, della superficie commerciale di **170,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ()
 Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una casa per civile abitazione con corte/giardino esclusivo che fa parte di un fabbricato con tre unità abitative.

Si sviluppa su due livelli, piano seminterrato e piano terra, collegati tra loro da una scala interna, e presenta finiture ordinarie; la copertura è a tetto.

Il piano seminterrato ha una superficie coperta di circa 76 mq ed è adibito a zona giorno, il piano terra ha invece una superficie coperta di circa 67 mq ed è adibito a zona notte.

N.B.: dati APE assunti sul portale siciliano dell'energia (www.catastoenergetico.regione.sicilia.it), vedasi visura depositata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2603 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 8, consistenza 6 vani, indirizzo catastale: via Alcide De Gasperi, piano: S1-T, intestato a l, derivante da COSTITUZIONE del 20/12/2010 protocollo n. ME0456341 in al 20/12/2010 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 6458.1/2010).
 Coerenze: a nord con pubblica via, a sud e a ovest con terreni/corti stessa e/o altre ditte e a est con il sub 2 della stessa particella 2603.
 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 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	170,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 217.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 217.500,00
Data della valutazione:	14/11/2023



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da
Per come si evince dalla relazione del Custode Giudiziario al Signor Giudice del

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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, trascritta 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. 3

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:

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

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ er 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 20/12/2010, 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.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ nata a Gioiosa Marea (ME) il 17/11/1914, c.f.: VLLMRA14S57E043V 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.

_____ , nato a Gioiosa Marea (ME) il 12/12/1940, c.f.: _____ per rza 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

_____ nato a Gioiosa Marea (ME) il 08/03/1942, c.f. _____ 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

_____ , nata a Gioiosa Marea (ME) il 23/03/1910, c.f.: _____ per la quota di 6/18, in forza di denuncia di successione apertasi il 25/09/1993 in morte di _____ a (



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.

nato a Gioiosa Marea (ME) il 01/01/1942, c.f.: 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.

nato a Gioiosa Marea (ME) il 29/10/1945, c.f.: 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.

nata a Palermo il 10/10/1980, c.f.: 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.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **49/2007**, intestata a

vile 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.

L'unità oggetto di stima è: corpo L - unità L 1.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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

Vedasi conformità urbanistica.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella planimetria catastale non sono presenti il wc e il ripostiglio realizzati nell'intercapedine.

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento elaborati catastali: €.500,00

N.B.: previa verifica sulla necessità di rimettere in pristino l'intercapedine.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: - diversa distribuzione spazi interni; - realizzazione di un wc e di un ripostiglio nell'intercapedine di isolamento.

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

Costi di regolarizzazione:

- predisposizione eventuale progetto e relative pratiche edilizie: €3.000,00

N.B.: necessario verificare l'eventuale rimessa in pristino dell'intercapedine.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BROLO VIA ALCIDE DE GASPERI SNC

ABITAZIONE SU DUE LIVELLI (TERRA E SEMINTERRATO).

DI CUI AL PUNTO A

Abitazione su due livelli (terra e seminterrato). a BROLO via Alcide De Gasperi snc, della superficie commerciale di **170,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà L) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una casa per civile abitazione con corte/giardino esclusivo che fa parte di un fabbricato con tre unità abitative.

Si sviluppa su due livelli, piano seminterrato e piano terra, collegati tra loro da una scala interna, e presenta finiture ordinarie; la copertura è a tetto.

Il piano seminterrato ha una superficie coperta di circa 76 mq ed è adibito a zona giorno, il piano terra ha invece una superficie coperta di circa 67 mq ed è adibito a zona notte.

N.B.: dati APE assunti sul portale siciliano dell'energia (www.catastoenergetico.regione.sicilia.it), vedasi visura depositata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2603 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 8, consistenza 6 vani, indirizzo catastale: via Alcide De Gasperi, piano: S1-T, intestato e derivante da COSTITUZIONE del 20/12/2010 protocollo n. ME0456341 in atti dal 20/12/2010 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 6458.1/2010).

Coerenze: a nord con pubblica via, a sud e a ovest con terreni/corti stessa e/o altre ditte e a est con il sub 2 della stessa particella 2603.



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 2010.



Vista dalla pubblica via.



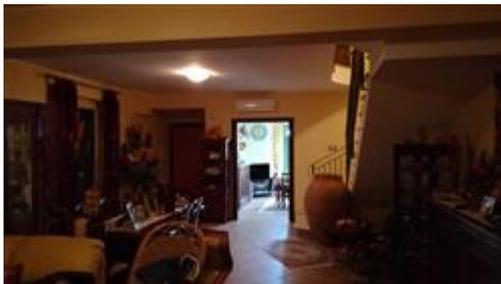
Vista esterna.



Parte della corte esclusiva.



Soggiorno visto dall'ingresso.



Soggiorno con vista sulla cucina.



Cucina.

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

autostrada distante circa 800 metri

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

nella media ★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



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 una casa per civile abitazione con corte/giardino esclusivo che fa parte di un fabbricato con tre unità abitative.

Nell'area esterna troviamo un parcheggio scoperto, dei vialetti e una parte sistemata a verde.

Si sviluppa su due livelli, piano seminterrato e piano terra, collegati tra loro da una scala interna, e presenta finiture ordinarie; la copertura è a tetto.

Al piano seminterrato, che ha una superficie coperta di circa 76 mq ed è adibito a zona giorno, troviamo un ampio soggiorno e la cucina, oltre un piccolo bagno e un ripostiglio, realizzati in quella che dovrebbe essere una intercapedine di isolamento.

Al piano terra, che invece ha una superficie coperta di circa 67 mq ed è adibito a zona notte, troviamo la camera da letto patronale, con spogliatoio e bagno esclusivo, una seconda camera da letto matrimoniale e un bagno.

N.B.: dati APE assunti sul portale siciliano dell'energia (www.catastoenergetico.regione.sicilia.it), vedasi visura depositata.



Scala interna dal piano terra.



Scala interna dal piano primo.



Camera da letto patronale.



Seconda camera da letto.





Bagno con vasca.



Bagno con doccia.

CLASSE ENERGETICA:

[86,32 KWh/m²/anno]

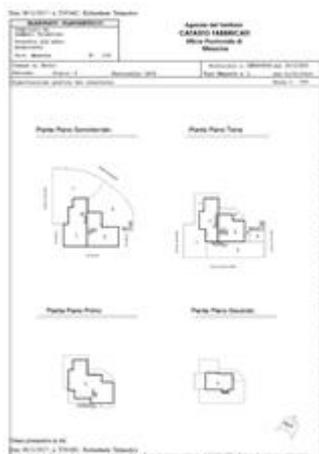
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

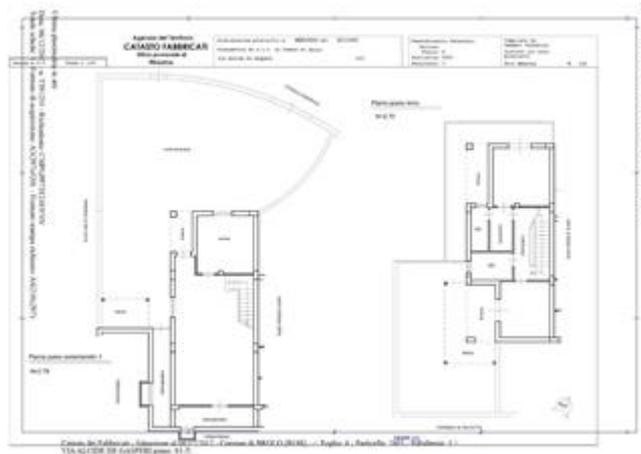
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie coperta (sostanzialmente congruente con quella riportata nella visura catastale)	143,00	x	100 %	=	143,00
Superficie aree scoperte (già ragguagliata e sostanzialmente congruente con quella riportata nella visura catastale)	27,00	x	100 %	=	27,00
Totale:	170,00				170,00





Elaborato planimetrico



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzie immobiliari operanti nel comune di riferimento. (03/11/2023)

Domanda: Prezzo al metro quadrato di immobili simili.

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.800,00

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari.

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.450,00

Note: dati di riferimento anno 2023 - 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 è di 1.600,00 €/mq.

VALORE STIMATO: mq 170 x €/mq 1.300,00 = € 221.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	221.000,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 221.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 221.000,00
---	---------------------

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, 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 a 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	Abitazione su due livelli (terra e seminterrato).	170,00	0,00	221.000,00	221.000,00
				221.000,00 €	221.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 217.500,00**



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:	€. 217.500,00

