



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

106/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:
ELROND NPL 2017 S.R.L.

DEBITORE:



GIUDICE:

dott. Gianluca Antonio Peluso

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/07/2019

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 106/2016

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

A villa singola a CAPO D'ORLANDO Contrada Crocevia (catastalmente Catutè) 21, della superficie commerciale di **410,10** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Piena proprietà per la quota di 1/1 (1/2 per ognuno dei debitori), di una villa singola consistente in un antico casale pregevolmente ristrutturato distribuito su tre livelli, di cui uno parzialmente seminterrato, composta da:

- al piano terra da un soggiorno, una cucina-pranzo, un disimpegno, una cantina, una lavanderia e una camera con bagno esclusivo;
- al piano primo da un soggiorno-studio, un disimpegno, una camera con bagno esclusivo, tre camere e un bagno;
- al piano secondo da un soggiorno, una camera e un bagno;
- da una corte esclusiva che si sviluppa su tre lati del fabbricato ed ha una estensione di mq 108 circa, per come rappresentata nell'allegato "*planimetria con quote per confini*".

In merito a tale corte si ritiene utile precisare:

- si tratta della parte dell'odierna corte esclusiva ricadente all'interno della particella oggetto della presente;
- il confine tra le due particelle, ovvero tra quella oggetto della presente e quella che la circonda completamente, non è risultato essere sui luoghi materiliizzato, ma, a seguito di specifica autorizzazione del Signor Giudice, si è provveduto a individuarlo (vedasi gli allegati "*planimetria con quote per confini*" e "*foto esterni con confini corte*").

Sul fondo che circonda completamente il bene oggetto della presente, ovvero sulla particella 1358, di proprietà degli stessi odierni debitori, **si dovrà costituire un diritto di servitù**, sia per garantire l'accesso all'immobile stesso, sia per garantire la permanenza funzionale di tutti gli impianti interrati oggi presenti e utilizzati.

L'ingresso principale è posto in quello che catastalmente (visura catastale) è il piano primo, sul lato sud, ma diversi ambiente del piano terra e del piano secondo hanno accesso diretto dalla corte esclusiva.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2 (vedasi nota 3), ha un'altezza interna di dettagliata nella planimetria catastale. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1351 sub. 2 (vedasi nota 1) (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 18,5 vani, rendita 2.579,70 Euro, indirizzo catastale: Contrada Catutè (vedasi nota 2). piano: T-1-2 (vedasi nota 3), intestato a [REDACTED]

[REDACTED] a [REDACTED] entrambi per la quota di [REDACTED]

Coerenze: l'intera particella 1351 (oggetto della presente) è interamente circondata dalla particella 1358 di proprietà degli stessi odierni debitori. Il confine tra le due particelle non è risultato essere sui luoghi materiliizzato, ma, a seguito di specifica autorizzazione del Signor Giudice, si è provveduto a individuarli (vedasi gli allegati "*planimetria con quote per confini*" e "*foto esterni con confini corte*"). N.B.: gli stessi odierni debitori sono proprietari anche del fondo che circonda completamente il bene oggetto della presente, ovvero della particella 1358, e su cui si dovrà costituire un diritto di servitù, sia per garantire l'accesso all'immobile stesso, sia per garantire la permanenza funzionale di tutti gli impianti interrati oggi presenti e

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/12/1998 a firma di Notaio Paderni Giovanni ai nn. 54581 di repertorio, iscritta il 24/12/1998 ai nn. 28626/3201, a favore di Istituto Bancario San Paolo di Torino S.p.A., con sede in Torino, C.F.: 06210280019, contro [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]
 Debitori non datori di ipoteca: [REDACTED]
 [REDACTED] derivante da atto di mutuo.

Importo ipoteca: € 500.000,00.

Importo capitale: € 250.000,00.

Dati assunti dalla relazione notarile presente in atti.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 06/07/2001 a firma di Notaio Penna Adele ai nn. 26772 di repertorio, iscritta il 10/07/2001 ai nn. 17768/1711 a favore di Sanpaolo IMI S.p.A., con sede in Torino, C.F.: 06210280019, contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da atto di mutuo.

Importo ipoteca: € 200.000,00.

Importo capitale: € 100.000,00.

Dati assunti dalla relazione notarile presente in atti.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/04/2006 a firma di Notaio Penna Adele ai nn. 30601/9173 di repertorio, iscritta il 20/04/2006 ai nn. 16885/5985, a favore di Credito Siciliano S.p.A., con sede in Palermo, C.F.: 04226470823, contro [REDACTED]

[REDACTED] creditore non datore di ipoteca: Immobiliare S. Antonio S.r.l. con sede in Piraino (ME) C.F.: 02092930839, derivante da atto di mutuo.

Importo ipoteca: € 500.000,00.

Importo capitale: € 250.000,00.

Dati assunti dalla relazione notarile presente in atti.

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 09/10/2012 ai nn. 28630/2682, a favore di Banca Sviluppo Economico S.p.A., con sede in Catania, C.F.: 04501700878, contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo n. 2325 del Tribunale di Catania del 09/10/2012.

Importo ipoteca: € 125.000,00.

Importo capitale: € 104.779,32.

La formalità è riferita solamente a gravante sulla quota di 1/2 relativa all'immobile oggetto della procedura esecutiva.

Dati assunti dalla relazione notarile presente in atti.

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 15/03/2013 ai nn. 6748/587, a favore di Unipol Banca S.p.A., con sede in Bologna, C.F.: 03719580370, Immobiliare S. Antonio S.r.l. con sede in Piraino (ME) C.F.: 02092930839, derivante da decreto ingiuntivo n. 92/2013 del Tribunale di Patti sez. Sant'Agata di Militello (ME) del 01/03/2013.

Importo ipoteca: € 420.000,00.

Importo capitale: € 311.900,94.

La formalità è riferita solamente a gravante, fra gli altri, sulla quota di 1/2 relativa all'immobile oggetto della procedura esecutiva.

Dati assunti dalla relazione notarile presente in atti.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 07/11/2016 ai nn. 28747/22130, a favore di Credito Siciliano S.p.A., con sede in Acireale (CT), C.F.: 04226470823, [REDACTED]

[REDACTED] derivante da pignoramento n. 1036 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Patti (ME) del 13/10/2016.

Dati assunti dalla relazione notarile presente in atti.

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

utilizzati.

Dati assunti dalle visure catastali acquisite e dalla relazione notarile presente in atti. NOTA 1: la particella 1351 sub 2 è stata originata, in data 15/12/2005, dalla soppressione della particella 1351 sub 1, derivata, in data 02/03/2005, dalla particella 1351, a sua volta derivata, in data 02/10/1998, dalla particella 305, che risultava così censita sin dall'impianto meccanografico del 12/06/1976. NOTA 2: a seguito di variazione toponomastica catastale del 31/01/2014 (da Contrada Certari Catutè a Contrada Catutè). NOTA 3: indicazione presente nella visura catastale, invece nella planimetria castale e negli elaborati tecnici allegati alla C.E. n. 162/2010 vengono rispettivamente indicati come piano seminterrato, terra e primo. NOTA 4: superficie catastale indicata in visura: totale mq 404, totale escluse aree scoperte mq 403.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 (il piano terra è parzialmente seminterrato) piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	410,10 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 609.150,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 609.150,00
Data della valutazione:	31/07/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] (debitore) che ha dichiarato, vedasi Verbale di sopralluogo del 01/08/2017, di risiedervi unitamente a [REDACTED] (debitore) e ai loro tre figli, in qualità di proprietario.

N.B.: gli stessi attuali debitori sono proprietari anche del fondo che circonda completamente il bene oggetto della presente, ovvero della particella 1358, e su cui si dovrà costituire un diritto di servitù, sia per garantire l'accesso all'immobile stesso, sia per garantire la permanenza funzionale di tutti gli impianti interrati oggi presenti e utilizzati.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

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

Ulteriori avvertenze:

Gli stessi odierni debitori sono proprietari anche del fondo che circonda completamente il bene oggetto della presente, ovvero della particella 1358, e su cui si dovrà costituire un diritto di servitù, sia per garantire l'accesso all'immobile stesso, sia per garantire la permanenza funzionale di tutti gli impianti interrati oggi presenti e utilizzati.

Il costo stimato per la costituzione di tale servitù, per come dal Signor Giudice richiesto con disposizione del 11/06/2017, è indicato alla voce "ulteriori decurtazioni ed adeguamenti del valore del lotto" del paragrafo 9.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si ritiene utile specificare preliminarmente che i debitori sono proprietari dell'immobile da più di venti anni, ma, considerato che alla data del pignoramento non era ancora trascorso tale tempo, saranno indicati comunque i precedenti proprietari.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] C.F. [REDACTED] la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 22/12/1998), con atto stipulato il 22/12/1998 a firma di Giovanni Paderni Notaio in Messina ai nn. 54582 di repertorio, trascritto il 24/12/1998 a Messina ai nn. 28627/24255.

Atto di compravendita della particella 1351, oggi 1351 sub 2. Dati assunti dalle visure catastali acquisite e dalla relazione notarile presente in atti.

[REDACTED] la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 22/12/1998), con atto stipulato il 22/12/1998 a firma di Giovanni Paderni Notaio in Messina ai nn. 54582 di repertorio, trascritto il 24/12/1998 a Messina ai nn. 28627/24255.

Atto di compravendita della particella 1351, oggi 1351 sub 2. Dati assunti dalle visure catastali acquisite e dalla relazione notarile presente in atti.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] la quota di 1/4, in forza di atto di donazione (fino al 22/12/1998), con atto stipulato il 13/09/1980 a firma di Notaio Dante Paterniti ai nn. 23752 di repertorio, trascritto il 06/10/1980 ai nn. 20442/18333.

Atto di donazione della particella 305, poi divenuta 1351 a seguito di tipo mappale del 02/10/1998. Dati assunti dalle visure catastali acquisite e dalla relazione notarile presente in atti.

[REDACTED] la quota di 1/4, in forza di atto di donazione (fino al 22/12/1998), con atto stipulato il 03/07/1960 a firma di Notaio Saverio Allegra, trascritto il 20/07/1960 ai nn. 13941/11580.

Atto di donazione della particella 305, poi divenuta 1351 a seguito di tipo mappale del 02/10/1998. Dati assunti dalle visure catastali acquisite e dalla relazione notarile presente in atti.

[REDACTED] la quota di 1/4, in

forza di atto di donazione (fino al 22/12/1998), con atto stipulato il 13/09/1980 a firma di Notaio Dante Paterniti ai nn. 23752 di repertorio, trascritto il 06/10/1980 ai nn. 20442/18333.

Atto di donazione della particella 305, poi divenuta 1351 a seguito di tipo mappale del 02/10/1998. Dati assunti dalle visure catastali acquisite e dalla relazione notarile presente in atti.

[REDACTED] la quota di 1/4, in forza di atto di donazione (fino al 22/12/1998), con atto stipulato il 03/07/1960 a firma di Notaio Saverio Allegra, trascritto il 20/07/1960 ai nn. 13941/11580.

Atto di donazione della particella 305, poi divenuta 1351 a seguito di tipo mappale del 02/10/1998. 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 ai sensi dell'art. 18 della L.R. 4/03 N. 162/2010, intestata a [REDACTED]

[REDACTED] lavori di (sinteticamente) recupero volumetrico ai fini abitativi di porzione del sottotetto ubicato al piano primo (seconda elevazione f.t.) del fabbricato di antica costruzione sito in località Certari di questo Comune (vedasi nota 1), presentata il 22/12/2005 con il n. 34231 di protocollo, rilasciata il 29/10/2010 con il n. 162 di protocollo.

NOTA 1: recupero volumetrico ai fini abitativi di porzione del sottotetto ubicato al piano primo (seconda elevazione f.t.) del fabbricato di antica costruzione sito in località Certari di questo Comune, distinto in catasto al foglio di mappa 6, part. 1351 sub 2, zona S1 del P.R.G. (come già detto, catastalmente contrada Catutè)

D.I.A. - Denuncia Inizio Attività N. D.I.A. prot. n. 29889/2010, intestata a [REDACTED]

[REDACTED] lavori di "lavori relativi al frazionamento dell'unità immobiliare compresa al piano terra, primo e sottotetto del fabbricato sito in località Certari" (come già detto, oggi, catastalmente contrada Catutè), presentata il 07/12/2010 con il n. 29889 di protocollo. N.B.: tali lavori non sono mai stati realizzati pertanto il documento è del tutto irrilevante e non viene depositato.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

N.B.: il giudizio di conformità edilizia viene rilasciato in due parti, nella prima quello riferito all'intero fabbricato con esclusione della tettoia presente su una parte della corte esclusiva e nella seconda quello riferito alla sola tettoia.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**:

Questa situazione è riferita solamente a intero fabbricato escluso la tettoia presente su una parte della corte esclusiva

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di una tettoia in legno, che, stante la documentazione acquisita presso il Comune di Capo d'Orlando, non risulta assentita da alcun titolo autorizzativo, realizzata, con ogni probabilità tra il 1994 e il 2004, previa demolizione di una qualche altra struttura preesistente, a ridosso dell'angolo nord-ovest del fabbricato e ricadente in parte anche

sulla contigua particella 1358 (di proprietà degli stessi odierni debitori, ma non interessata dalla procedura esecutiva); la superficie totale è di circa mq 50, quella che insiste sulla corte esclusiva del fabbricato oggetto della presente di mq 30 circa. Dalle risultanze del rilievo topografico eseguito e dallo studio della documentazione acquisita, infatti, emerge: 1) sia nell'estrato di mappa che nell'estrato del PRG (aerofotogrammetria digitalizzata eseguita in data 28/10/1994) è evidente la presenza di un qualche manufatto, ma con dimensioni sensibilmente inferiori a quelle dell'odierna tettoia; 2) dalle immagini satellitari acquisite da Google Earth in data 20/10/2004 e in data 06/06/2014, nonostante la bassa risoluzione della prima, appare evidente come la sagoma della tettoia abbia dimensioni ben maggiori rispetto a quelle dell'aerofotogrammetria digitalizzata del 1994 e già del tutto simili a quelle riscontrate e rilevate in sede di sopralluogo. Al fine di una immediata lettura, si ritiene utile precisare che nelle sottostanti sovrapposizioni delle risultanze del rilievo eseguito con gli estratti di mappa e di PRG viene indicato in verde il confine della particella, in blu il fabbricato e in rosso il perimetro della tettoia.

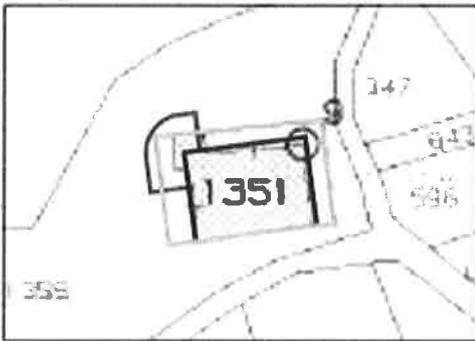
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

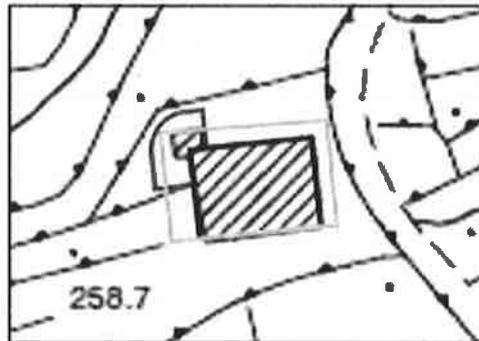
- quota parte costo demolizione tettoia: €2.500,00

Questa situazione è riferita solamente a tettoia presente su una parte della corte esclusiva.

Si rammenta, ad ogni buon fine, che l'articolo 20 della L. R. n. 4/2003 e s.m.i. è applicabile esclusivamente alle strutture precarie e questa, per quanto è stato possibile appurare, non lo è, pertanto viene calcolato l'onere, in quota parte, per la demolizione.



Stralcio mappa con sovrapposizione del rilievo.



Stralcio PRG con sovrapposizione del rilievo.



Stralcio vista Google Earth del 20/10/2004.



Stralcio vista Google Earth del 06/06/2014.



Tettoia - lato nord visto da est.



Tettoia - lato ovest visto da sud.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) la sagoma del fabbricato riscontrata con il rilievo topografico effettuato con strumentazione GPS appare leggermente diversa rispetto a quella presente in mappa, ma considerata l'antica epoca di costruzione e, quindi, del suo inserimento cartografico, si propende a pensare che la differenza sia frutto di un mero errore materiale "ab origine"; inoltre, nell'angolo nord-ovest è presente una sagoma sporgente rispetto al fabbricato riscontrato e rilevato, di natura sconosciuta e di cui si è detto nel paragrafo precedente; 2) nella planimetria catastale è erroneamente indicata come corte esclusiva anche un'area, sul lato sud del fabbricato e su cui è anche prospiciente l'ingresso principale, che in realtà è esterna alla particella pignorata; 3) nella planimetria catastale la corte esclusiva non è correttamente e univocamente rappresentata (considerato che l'immagine eventualmente inserita nella presente risulterebbe assai poco leggibile, vedasi "planimetria con quote per confini").

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Tipo Mappale per aggiornamento sagoma fabbricato e Docfa per esatta indicazione della corte.

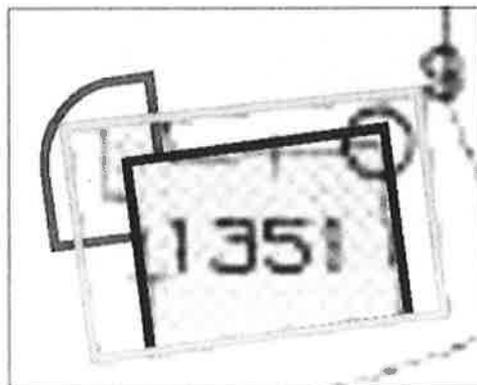
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Tipo Mappale e Docfa: € 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

Ad ogni buon fine si ritiene utile precisare che la documentazione catastale esistente consente ampiamente la corretta e univoca identificazione del bene.



Stralcio mappa con sovrapposizione del rilievo.



Stralcio planimetria catastale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITA

BENI IN CAPO D'ORLANDO CONTRADA CROCEVIA (CATASTALMENTE CATUTÈ) 21

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a CAPO D'ORLANDO Contrada Crocevia (catastalmente Catutè) 21, della superficie commerciale di **410,10** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Piena proprietà per la quota di 1/1 (1/2 per ognuno dei debitori), di una villa singola consistente in un antico casale pregevolmente ristrutturato distribuito su tre livelli, di cui uno parzialmente seminterrato, composta da:

- al piano terra da un soggiorno, una cucina-pranzo, un disimpegno, una cantina, una lavanderia e una camera con bagno esclusivo;
- al piano primo da un soggiorno-studio, un disimpegno, una camera con bagno esclusivo, tre camere e un bagno;
- al piano secondo da un soggiorno, una camera e un bagno;
- da una corte esclusiva che si sviluppa su tre lati del fabbricato ed ha una estensione di mq 108 circa, per come rappresentata nell'allegato "*planimetria con quote per confini*".

In merito a tale corte si ritiene utile precisare:

- si tratta della parte dell'odierna corte esclusiva ricadente all'interno della particella oggetto della presente;
- il confine tra le due particelle, ovvero tra quella oggetto della presente e quella che la circonda completamente, non è risultato essere sui luoghi materiliizzato, ma, a seguito di specifica autorizzazione del Signor Giudice, si è provveduto a individuarlo (vedasi gli allegati "*planimetria con quote per confini*" e "*foto esterni con confini corte*").

Sul fondo che circonda completamente il bene oggetto della presente, ovvero sulla particella 1358, di proprietà degli stessi odierni debitori, **si dovrà costituire un diritto di servitù**, sia per garantire l'accesso all'immobile stesso, sia per garantire la permanenza funzionale di tutti gli impianti interrati oggi presenti e utilizzati.

L'ingresso principale è posto in quello che catastralmente (visura catastale) è il piano primo, sul lato sud, ma diversi ambiente del piano terra e del piano secondo hanno accesso diretto dalla corte esclusiva.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2 (vedasi nota 3), ha un'altezza interna di dettagliata nella planimetria catastale. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1351 sub. 2 (vedasi nota 1) (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 18,5 vani, rendita 2.579,70 Euro, indirizzo catastale: Contrada Catutè (vedasi nota 2). piano: T-1-2 (vedasi nota 3). intestato a [REDACTED]

[REDACTED] ambi per la quota di 1/2

Coerenze: l'intera particella 1351 (oggetto della presente) è interamente circondata dalla particella 1358 di proprietà degli stessi odierni debitori. Il confine tra le due particelle non è risultato essere sui luoghi materiliizzato, ma, a seguito di specifica autorizzazione del Signor Giudice, si è provveduto a individuarli (vedasi gli allegati "*planimetria con quote per confini*" e "*foto esterni con confini corte*"). N.B.: gli stessi odierni debitori sono proprietari anche del fondo che circonda completamente il bene oggetto della presente, ovvero della particella 1358, e su cui si dovrà costituire un diritto di servitù, sia per garantire l'accesso all'immobile stesso, sia per garantire la permanenza funzionale di tutti gli impianti interrati oggi presenti e

utilizzati.

Dati assunti dalle visure catastali acquisite e dalla relazione notarile presente in atti. NOTA 1: la particella 1351 sub 2 è stata originata, in data 15/12/2005, dalla soppressione della particella 1351 sub 1, derivata, in data 02/03/2005, dalla particella 1351, a sua volta derivata, in data 02/10/1998, dalla particella 305, che risultava così censita sin dall'impianto meccanografico del 12/06/1976. NOTA 2: a seguito di variazione toponomastica catastale del 31/01/2014 (da Contrada Certari Catutè a Contrada Catutè). NOTA 3: indicazione presente nella visura catastale, invece nella planimetria castale e negli elaborati tecnici allegati alla C.E. n. 162/2010 vengono rispettivamente indicati come piano seminterrato, terra e primo. NOTA 4: superficie catastale indicata in visura: totale mq 404, totale escluse aree scoperte mq 403.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 (il piano terra è parzialmente seminterrato) piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2010.



Piano terra - cucina.



Piano terra - soggiorno.



Piano terra - camera con bagno esclusivo.



Piano primo - bagno.



Piano primo - camera.



Piano primo - camera.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono il centro cittadino del comune di Capo d'Orlando che si trova a circa 4 km, Sant'Agata di Militello, a circa 18 km, e Patti, a circa 30 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, 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 4 km

nella media ★★★★★

autostrada distante circa 10 km sia Rocca di Caprileone che Brolo

nella media ★★★★★

aeroporto distante circa 174 km da Palermo e 126 km da Catania

nella media ★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

eccellente ★★★★★

luminosità:

eccellente ★★★★★

panoramicità:

eccellente ★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Villa consistente in un antico casale pregevolmente ristrutturato distribuito su tre livelli, di cui uno, come detto, parzialmente seminterrato; il piano terra e il piano primo sono tra loro collegati da una scala che dipartendosi dalla zona cucina-pranzo raggiunge il sovrastante disimpegno, invece il piano

primo e il piano secondo sono messi in collegamento da una scala che dallo studio raggiunge il sovrastante soggiorno, il quale si affaccia "a vista" sulla sottostante zona giorno.

E' composta da:

- al piano terra da un soggiorno di mq 31,6 circa, una cucina-pranzo di mq 38,6 circa, un disimpegno di mq 1,8 circa, una cantina di mq 17 circa, una lavanderia di mq 2,1 circa e una camera di mq 22,4 circa con bagno esclusivo di mq 4,2 circa;
- al piano primo da un soggiorno-studio di mq 53,4 circa, un disimpegno di mq 6,7 circa, una camera di mq 15 circa con bagno esclusivo di mq 3,2 circa, tra di loro separati da un disimpegno di mq 1,9 circa, tre camere rispettivamente di circa mq 16,9, mq 11,3 e mq 8,9, e un bagno di mq 5,7 circa;
- al piano secondo da un soggiorno di mq 56,6 circa, una camera di mq 17,6 circa e un bagno di mq 6,5 circa;
- da una corte esclusiva che si sviluppa su tre lati del fabbricato ed ha una estensione di mq 108 circa, per come rappresentata nell'allegato "*planimetria con quote per confini*".

In merito a tale corte si ritiene utile precisare:

- si tratta della parte dell'odierna corte esclusiva ricadente all'interno della particella oggetto della presente;
- il confine tra le due particelle, ovvero tra quella oggetto della presente e quella che la circonda completamente, non è risultato essere sui luoghi materiliizzato, ma, a seguito di specifica autorizzazione del Signor Giudice, si è provveduto a individuarlo (vedasi gli allegati "*planimetria con quote per confini*" e "*foto esterni con confini corte*").

Sul fondo che circonda completamente il bene oggetto della presente, ovvero sulla particella 1358, di proprietà degli stessi odierni debitori, **si dovrà costituire un diritto di servitù**, sia per garantire l'accesso all'immobile stesso, sia per garantire la permanenza funzionale di tutti gli impianti interrati oggi presenti e utilizzati.

L'ingresso principale è posto in quello che catastalmente (visura catastale) è il piano primo, sul lato sud, ma diversi ambiente del piano terra e del piano secondo hanno accesso diretto dalla corte esclusiva.

N.B.: per le foto degli esterni vedere l'allegato "*foto esterni con confini corte*".



Piano primo - soggiorno,



Piano primo - studio.



Piano primo - camera con bagno esclusivo.



Piano secondo - camera.

Piano secondo - soggiorno.



Piano secondo - bagno.

CLASSE ENERGETICA:

[147,03 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 03/2019 registrata in data 27/05/2019

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano seminterrato	156,60	x	100 %	=	156,60
Piano terra	162,30	x	100 %	=	162,30
Piano primo	79,50	x	100 %	=	79,50
Balcone	3,00	x	30 %	=	0,90
Corte esterna esclusiva	108,00	x	10 %	=	10,80
Totale:	509,40				410,10

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzie immobiliari operanti nel comune di riferimento. (19/07/2019)

Domanda: Prezzo al metro quadrato di immobili simili.

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.700,00

Agenzia delle Entrate - Banca dato delle quotazioni immobiliari. (20/07/2019)

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.800,00

Note: Dati di riferimento anno 2018 - semestre 2 riscontrati per immobili a destinazione residenziale di tipologia

ville e villini, in stato conservativo normale, nella zona suburbana del comune (Catutè - Forno Alto - San Martino e Certari).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'esame delle tendenze di mercato e considerato quanto esposto, si ritiene di poter determinare che il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è di 1.500,00 €/mq.

VALORE STIMATO: mq 410,10 x €/mq 1.500,00 = € 615.150,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **615.150,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 615.150,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 615.150,00

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, viste le sue peculiarità ed esclusività, 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 Capo d'Orlando, agenzie: 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	410,10	0,00	615.150,00	615.150,00
				615.150,00 €	615.150,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Costo stimato per costituzione servitù sul fondo che circonda completamente il bene oggetto della presente, ovvero sulla particella 1358, di proprietà degli stessi odierni debitori e per i motivi precedentemente esposti.	-1.500,00
	1.500,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 609.150,00**

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: **€. 609.150,00**

data 31/07/2019

il tecnico incaricato
dott. arch. Giuseppe Campisi

