



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

15/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Guber s.p.a.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Ugo Scavuzzo

CUSTODE:

Avv. Margherita Manasseri

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/08/2018

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

ANTONINO M. PIZZUTO

CF: PZZNNN60S08D569E

con studio in CAPO D'ORLANDO (ME) V. LUCIO PICCOLO 10

telefono: 0941912791

fax: 0941912791

email: ampizzuto@virgilio.it



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 15/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a TORRENOVA Via Nazionale, della superficie commerciale di **160,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

L'immobile si trova nella via Nazionale del Comune di Torrenova. Trattasi del piano terra (interrato su un lato) di un fabbricato a tre elevazioni. Esso è costituito da un appartamento, con accessi dalla via Nazionale e dal cortile comune, e un locale di servizio adibito a cucina rustica, con accesso dal cortile comune. L'appartamento è composto da pranzo-soggiorno con angolo cottura, quattro camere (due ampie camere divise con pareti a soffietto, di cui una adibita a parcheggio), un bagno, oltre disimpegno.

Si evidenzia che nella Concessione Edilizia n° 12/2010 le quattro camere sono tutte destinate a deposito e il disimpegno (attualmente chiuso con struttura in alluminio) a portico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,40 - 3.60 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 15 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 207,62 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: confina a Nord con Via Nazionale, a Est con terreno di pertinenza dello stesso fabbricato e fabbricato particella 13, a Sud con subalterno 3 dello stesso fabbricato, a Ovest con altro fabbricato e terreno particella 16
- foglio 9 particella 15 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 25 mq, rendita 30,99 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale , piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 22/08/2018 prot. ME0149256 - Aggiornamento planimetrico n. 25451.1/2018
Coerenze: confina a Nord con subalterno 2 e cortile di pertinenza dello stesso fabbricato, a Ovest con fabbricato particella 14, a Sud con terrapieno su canale comunale, a Est con terreno particella 16
Si precisa che l'immobile identificato catastalmente con il subalterno 3 veniva riportato in visura in modo corretto (magazzino a piano terra), ma la planimetria catastale "collegata" risultava essere errata in quanto riferita ad un'area urbana di 130 m2. A seguito di ricerche effettuate dal sottoscritto CTU è risultato che la pratica di accatastamento relativa alla unità in questione, era stata redatta e presentata in modo corretto dal tecnico di fiducia della ditta proprietaria e che trattavasi di un mero errore di registrazione e digitalizzazione dei dati da parte del Catasto. L'errore è stato corretto a seguito di domanda-ricorso presentata dal sottoscritto CTU agli uffici catastali di Messina, in conformità al mandato ricevuto.

Immobile costruito negli anni "80-"90



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	160,00 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:	€ 136.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 115.600,00
Data della valutazione:	30/08/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla *** DATO OSCURATO *** nella qualità di proprietari.

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:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 26/07/2002 a Messina ai nn. 19886/2306, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo in data 12/07/2002 n. 157 di rep. Tribunale di Sant'Agata Militello.

Importo ipoteca: 62.000,00 €

Importo capitale: 43.790,48 €

Gli immobili interessati erano all'epoca identificati nel foglio 9 dalla particella 13 sub. 1 e particella 15 sub. 2, 3 e 4 (catasto fabbricati)

ipoteca **legale**, iscritta il 23/09/2005 a Messina ai nn. 34923/12153, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da applicazione art. 77 del D.P.R. 602/73 in data 05/09/2005 n. 6512 rep. Montepaschi Serit Servizio Riscossione.

Importo ipoteca: 7.329,46 €

Importo capitale: 3.664,73 €

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2 dei beni all'epoca identificati nel foglio 9 dalla particella 13 sub. 1 e particella 15 sub. 2 e 3 (catasto fabbricati)

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 20/03/2006 a Messina ai nn. 11953/4203, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna n° 37 di rep. del Tribunale di Sant'Agata Militello del 09/02/2005.

Importo ipoteca: 100.000,00 €

Importo capitale: 68.401,14 €

Gli immobili interessati erano all'epoca identificati nel foglio 9 dalla particella 13 sub. 1 e particella 15 sub. 2, 3 e 4 (catasto fabbricati)



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 27/02/2018 a Messina ai nn. 4642/3601, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza n. 270/2011 Reg. Sent. Tribunale di Patti – Sezione di S. Agata Militello e Ordinanza n. 1/2013 – Rep. 102/2014 Corte d'Appello di Messina

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: -
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: -
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 24/08/1978 a firma di Notaio Giuseppe Fazio, trascritto il 19/09/1978 a Messina ai nn. 16286/15321, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a immobili all'epoca identificati nel foglio 9 del Comune di San Marco d'Alunzio dalla particella 13 sub. 1 (catasto fabbricati) e dalla particella 14/A (catasto terreni)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 12/06/1981 a firma di Notaio Giuseppe Fazio ai nn. 35501 rep. 9450 rac. di repertorio, trascritto il 30/06/1981 a Messina ai nn. 13612/12181, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a immobile all'epoca identificati nel foglio 9 del Comune di San Marco d'Alunzio dalla particella 15 (catasto fabbricati)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che i locali sono sprovvisti di certificato di agibilità. Per quanto è stato possibile sapere il secondo piano è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo ed è oggetto di una richiesta di concessione in sanatoria. Il rilascio dell'agibilità di tutti i piani potrebbe pertanto essere condizionato dall'esito di questa ulteriore domanda di sanatoria.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **342/82**, per lavori di realizzazione del fabbricato, rilasciata il 15/05/1982 con il n. 342 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a piano terra lato Nord

Concessione edilizia in variante N. **26/88**, per lavori di realizzazione del fabbricato (variante alla C.E. 342/82), rilasciata il 07/07/1988 con il n. 26 di protocollo.



Il titolo è riferito solamente a piano terra lato Nord

Concessione edilizia in sanatoria N. 12/2010, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere abusive, ampliamento piano terra e sopraelevazione del primo piano nel fabbricato sito in via Nazionale in catasto al foglio di mappa n. 09 part. 15 sub. 02/03/04, presentata il 29/03/1986 con il n. 1741 di protocollo, rilasciata il 03/08/2010 con il n. 12 di protocollo.

Si precisa che la domanda di Concessione in sanatoria del primo piano è stata presentata *** DATO OSCURATO *** in data 22/02/1995 prot. 1236.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

I piani terra e primo sono conformi alla Concessione Edilizia in Sanatoria n° 12/2010. Il secondo piano (non oggetto del procedimento) è sprovvisto di autorizzazione.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

L'immobile identificato catastalmente con il subalterno 3 veniva riportato in visura in modo corretto (magazzino a piano terra), ma la planimetria catastale "collegata" risultava essere errata in quanto riferita ad un'area urbana di 130 m2. A seguito di ricerche effettuate dal sottoscritto CTU è risultato che la pratica di accatastamento era stata redatta e presentata in modo corretto dal tecnico di fiducia della ditta proprietaria e che trattavasi di un mero errore di registrazione e digitalizzazione dei dati da parte del Catasto. L'errore è stato corretto a seguito di domanda-ricorso presentata dal sottoscritto CTU agli uffici catastali di Messina, in conformità al mandato ricevuto. Pertanto non saranno previste ulteriori spese di regolarizzazione a deprezzare l'immobile.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TORRENOVA VIA NAZIONALE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORRENOVA Via Nazionale, della superficie commerciale di **160,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

L'immobile si trova nella via Nazionale del Comune di Torrenova. Trattasi del piano terra (interrato su un lato) di un fabbricato a tre elevazioni. Esso è costituito da un appartamento, con accessi dalla via Nazionale e dal cortile comune, e un locale di servizio adibito a cucina rustica, con accesso dal cortile comune. L'appartamento è composto da pranzo-soggiorno con angolo cottura, quattro camere (due ampie camere divise con pareti a soffietto, di cui una adibita a parcheggio), un bagno, oltre



disimpegno.

Si evidenzia che nella Concessione Edilizia n° 12/2010 le quattro camere sono tutte destinate a deposito e il disimpegno (attualmente chiuso con struttura in alluminio) a portico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,40 - 3.60 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 15 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 207,62 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: confina a Nord con Via Nazionale, a Est con terreno di pertinenza dello stesso fabbricato e fabbricato particella 13, a Sud con subalterno 3 dello stesso fabbricato, a Ovest con altro fabbricato e terreno particella 16

- foglio 9 particella 15 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 25 mq, rendita 30,99 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale , piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 22/08/2018 prot. ME0149256 - Aggiornamento planimetrico n. 25451.1/2018

Coerenze: confina a Nord con subalterno 2 e cortile di pertinenza dello stesso fabbricato, a Ovest con fabbricato particella 14, a Sud con terrapieno su canale comunale, a Est con terreno particella 16

Si precisa che l'immobile identificato catastalmente con il subalterno 3 veniva riportato in visura in modo corretto (magazzino a piano terra), ma la planimetria catastale "collegata" risultava essere errata in quanto riferita ad un'area urbana di 130 m2. A seguito di ricerche effettuate dal sottoscritto CTU è risultato che la pratica di accatastamento relativa alla unità in questione, era stata redatta e presentata in modo corretto dal tecnico di fiducia della ditta proprietaria e che trattavasi di un mero errore di registrazione e digitalizzazione dei dati da parte del Catasto. L'errore è stato corretto a seguito di domanda-ricorso presentata dal sottoscritto CTU agli uffici catastali di Messina, in conformità al mandato ricevuto.

Immobile costruito negli anni "80-"90



DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Capo d'Orlando (11 km), Sant'Agata Militello (6 km)). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 3 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante Fontanarossa CT 200 km (via autostrada)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante Falcone-Borsellino PA 170 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i> costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> a battente realizzati in legno e vetro con serrande in PVC, alluminio e vetro, ferro e vetro con saracinesche	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno, legno e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> pareti a soffietto realizzati in PVC	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pieni e muratura di mattoni forati, il rivestimento è realizzato con intonaco civile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in marmette di cemento con scaglie di marmo, ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



rivestimento interno: posto in bagno realizzato in ceramica al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

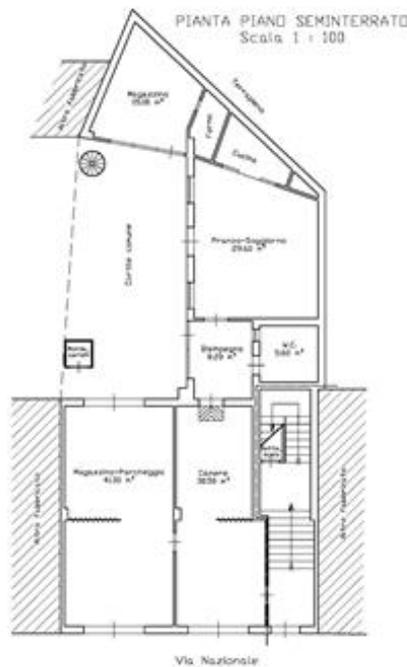
elettrico: sottotraccia, conformità: manca il certificato di conformità. Gli impianti ai piani fanno capo allo stesso contatore e dovranno essere separati nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: sottotraccia, conformità: manca certificato di conformità. Gli impianti ai piani fanno capo allo stesso contatore e dovranno essere separati nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Piano terra	160,00	x	100 %	=	160,00
Totale:	160,00				160,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 160,00 x 850,00 = **136.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 136.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 136.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Appare ovvio rilevare che nel nostro caso va ricercato il valore venale del bene, cioè un giudizio di equivalenza tra bene e moneta. La ricerca del valore venale in comune commercio va intesa come ricerca del più probabile valore venale attribuibile agli immobili da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Metodo di stima

In un regime economico normale il metodo di stima più rigoroso e con risultati certamente attendibili è quello analitico. La rispondenza razionale tra reddito di un bene economico e il suo valore capitale non può però essere adottata perché ci troviamo in un momento particolare e non normale di mercato immobiliare in cui il reddito dei fabbricati non è proporzionato al valore di mercato degli stessi.

Pertanto è preferibile il metodo di stima sintetico che consiste nel determinare direttamente il valore venale tramite una comparazione tra immobili di valore ignoto ed immobili a prezzo noto. La comparazione va fatta naturalmente tra immobili che abbiano caratteristiche intrinseche (struttura, rifiniture, stato di manutenzione ordinaria e straordinaria, caratteristiche architettoniche, consistenza e dimensione vani) ed estrinseche (ubicazione dell'edificio, tipo di zona urbana etc..) simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Torrenova, osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, ed inoltre: conoscenza diretta del mercato immobiliare locale e altri tecnici operanti nel mercato immobiliare

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	appartamento	160,00	0,00	136.000,00	136.000,00
				136.000,00 €	136.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:



Attualmente gli immobili del piano terra e primo piano fanno capo ad alle stesse forniture di energia elettrica e idrica ed hanno in comune l'impianto di riscaldamento. La vendita separata in due lotti dei due piani richiede la separazione degli impianti a cura degli acquirenti con la realizzazione di forniture e impianto di riscaldamento autonomi.

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: € 136.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 20.400,00

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: € 115.600,00



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 15/2018

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a TORRENOVA Via Nazionale, della superficie commerciale di **181,51** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

L'immobile si trova nella via Nazionale del Comune di Torrenova. Trattasi di un appartamento al primo piano di un fabbricato a tre elevazioni con accesso da scala condominiale.

Esso è composto da soggiorno, cucina-pranzo (attualmente adibito a deposito), tre camere, lavanderia, un bagno, un ripostiglio, un locale tecnico con la caldaia, oltre disimpegni e balconi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,90 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 15 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 342,41 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale SNC, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 04/07/1992 prot. ME0142860 in atti dal 31/07/2018

Coerenze: confina a Nord con Via Nazionale, a Est con terreno di pertinenza dello stesso fabbricato e fabbricati particelle 13 e 14, a Sud con canale comunale, a Ovest con altro fabbricato e terreno particella 16

Si precisa che l'immobile originariamente identificato catastalmente con il subalterno 4, è un appartamento a primo piano, ma veniva censito erroneamente in visura come lastrico solare. A seguito di ricerche effettuate dal sottoscritto CTU è risultato che la pratica di accatastamento relativa alla unità in questione, era stata redatta e presentata in modo corretto dal tecnico di fiducia della ditta proprietaria e che trattavasi di un mero errore di registrazione e digitalizzazione dei dati da parte del Catasto. L'errore è stato corretto a seguito di domanda-ricorso presentata dal sottoscritto CTU agli uffici catastali di Messina, in conformità al mandato ricevuto. Per questa variazione l'Ufficio del Catasto ha attribuito all'immobile un nuovo subalterno e precisamente il sub. 6 della particella 15 foglio 9.

Immobile costruito negli anni "80-"90

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	181,51 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 172.434,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 146.569,33
Data della valutazione:	30/08/2018



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario

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:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 26/07/2002 a Messina ai nn. 19886/2306, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo in data 12/07/2002 n. 157 di rep. Tribunale di Sant'Agata Militello.

Importo ipoteca: 62.000,00 €

Importo capitale: 43.790,48 €

Gli immobili interessati erano all'epoca identificati nel foglio 9 dalla particella 13 sub. 1 e particella 15 sub. 2, 3 e 4 (catasto fabbricati)

ipoteca **legale**, iscritta il 23/09/2005 a Messina ai nn. 34923/12153, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da applicazione art. 77 del D.P.R. 602/73 in data 05/09/2005 n. 6512 rep. Montepaschi Serit Servizio Riscossione.

Importo ipoteca: 7.329,46 €

Importo capitale: 3.664,73 €

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2 dei beni all'epoca identificati nel foglio 9 dalla particella 13 sub. 1 e particella 15 sub. 2 e 3 (catasto fabbricati)

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 20/03/2006 a Messina ai nn. 11953/4203, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna n° 37 di rep. del Tribunale di Sant'Agata Militello del 09/02/2005.

Importo ipoteca: 100.000,00 €

Importo capitale: 68.401,14 €

Gli immobili interessati erano all'epoca identificati nel foglio 9 dalla particella 13 sub. 1 e particella 15 sub. 2, 3 e 4 (catasto fabbricati)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 27/02/2018 a Messina ai nn. 4642/3601, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza n. 270/2011 Reg. Sent. Tribunale di Patti – Sezione di S. Agata Militello e Ordinanza n. 1/2013 – Rep. 102/2014 Corte d'Appello di Messina

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: -
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: -
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 24/08/1978 a firma di Notaio Giuseppe Fazio, trascritto il 19/09/1978 a Messina ai nn. 16286/15321, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a immobili all'epoca identificati nel foglio 9 del Comune di San Marco d'Alunzio dalla particella 13 sub. 1 (catasto fabbricati) e dalla particella 14/A (catasto terreni)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 12/06/1981 a firma di Notaio Giuseppe Fazio ai nn. 35501 rep. 9450 rac. di repertorio, trascritto il 30/06/1981 a Messina ai nn. 13612/12181, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a immobile all'epoca identificati nel foglio 9 del Comune di San Marco d'Alunzio dalla particella 15 (catasto fabbricati)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che i locali sono sprovvisti di certificato di agibilità. Per quanto è stato possibile sapere il secondo piano è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo ed è oggetto di una richiesta di concessione in sanatoria. Il rilascio dell'agibilità di tutti i piani potrebbe pertanto essere condizionato dall'esito di questa ulteriore domanda di sanatoria.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **342/82**, per lavori di realizzazione del fabbricato, rilasciata il 15/05/1982 con il n. 342 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a piano terra lato Nord

Concessione edilizia in variante N. **26/88**, per lavori di realizzazione del fabbricato (variante alla C.E. 342/82), rilasciata il 07/07/1988 con il n. 26 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a piano terra lato Nord

Concessione edilizia in sanatoria N. **12/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere abusive, ampliamento piano terra e sopraelevazione del primo piano nel fabbricato sito in via Nazionale in catasto al foglio di mappa n. 09 part. 15 sub. 02/03/04, presentata il 29/03/1986 con il n. 1741 di protocollo, rilasciata il 03/08/2010 con il n. 12 di protocollo.

Si precisa che la domanda di Concessione in sanatoria del primo piano è stata presentata *** DATO OSCURATO *** in data 22/02/1995 prot. 1236.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

I piani terra e primo sono conformi alla Concessione Edilizia in Sanatoria n° 12/2010. Il secondo piano (non oggetto del procedimento) è sprovvisto di autorizzazione.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

L'immobile originariamente identificato catastalmente con il subalterno 4, è un appartamento a primo piano, ma veniva censito erroneamente in visura come lastrico solare. A seguito di ricerche effettuate dal sottoscritto CTU è risultato che la pratica di accatastamento era stata redatta e presentata in modo corretto dal tecnico di fiducia della ditta proprietaria e che trattavasi di un mero errore di registrazione e digitalizzazione dei dati da parte del Catasto. L'errore è stato corretto a seguito di domanda-ricorso presentata dal sottoscritto CTU agli uffici catastali di Messina, in conformità al mandato ricevuto. Pertanto non saranno previste ulteriori spese di regolarizzazione a deprezzare l'immobile. Per questa variazione l'Ufficio del Catasto ha attribuito all'immobile un nuovo subalterno e precisamente il sub. 6 della particella 15 foglio 9.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN TORRENOVA VIA NAZIONALE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORRENOVA Via Nazionale, della superficie commerciale di **181,51** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

L'immobile si trova nella via Nazionale del Comune di Torrenova. Trattasi di un appartamento al primo piano di un fabbricato a tre elevazioni con accesso da scala condominiale.

Esso è composto da soggiorno, cucina-pranzo (attualmente adibito a deposito), tre camere, lavanderia, un bagno, un ripostiglio, un locale tecnico con la caldaia, oltre disimpegni e balconi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,90 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 15 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 342,41 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale SNC, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 04/07/1992 prot. ME0142860 in atti dal 31/07/2018

Coerenze: confina a Nord con Via Nazionale, a Est con terreno di pertinenza dello stesso fabbricato e fabbricati particelle 13 e 14, a Sud con canale comunale, a Ovest con altro



fabbricato e terreno particella 16

Si precisa che l'immobile originariamente identificato catastalmente con il subalterno 4, è un appartamento a primo piano, ma veniva censito erroneamente in visura come lastrico solare. A seguito di ricerche effettuate dal sottoscritto CTU è risultato che la pratica di accatastamento relativa alla unità in questione, era stata redatta e presentata in modo corretto dal tecnico di fiducia della ditta proprietaria e che trattavasi di un mero errore di registrazione e digitalizzazione dei dati da parte del Catasto. L'errore è stato corretto a seguito di domanda-ricorso presentata dal sottoscritto CTU agli uffici catastali di Messina, in conformità al mandato ricevuto. Per questa variazione l'Ufficio del Catasto ha attribuito all'immobile un nuovo subalterno e precisamente il sub. 6 della particella 15 foglio 9.

Immobile costruito negli anni "80-"90



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Capo d'Orlando (11 km), Sant'Agata Militello (6 km)). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie

nella media ★★☆☆☆☆

negozi al dettaglio

nella media ★★☆☆☆☆

scuola per l'infanzia

nella media ★★☆☆☆☆

scuola elementare

nella media ★★☆☆☆☆

scuola media inferiore

nella media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 1 km

nella media ★★☆☆☆☆

autostrada distante 3 km

al di sotto della media ★★☆☆☆☆



ferrovia distante 2 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante Fontanarossa CT 200 km (via autostrada)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante Falcone-Borsellino PA 170 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi</i> : costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

<i>scale</i> : interna con rivestimento in marmo	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : a battente con persiane realizzati in alluminio preverniciato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno e vetro	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in laterizi forati, il rivestimento è realizzato con intonaco civile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno realizzato in ceramica	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

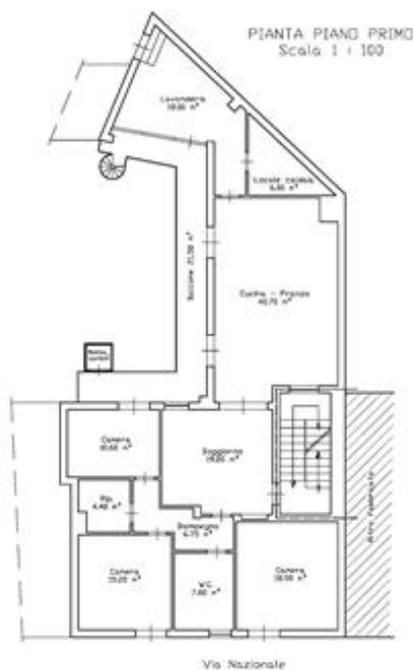
<i>elettrico</i> : sottotraccia, conformità: manca il certificato di conformità. Gli impianti ai piani fanno capo allo stesso contatore e dovranno essere separati	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia conformità: manca certificato di conformità. Gli impianti ai piani fanno capo allo stesso contatore e dovranno essere separati	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : con alimentazione in a gasolio i diffusori sono in piastre in alluminio, conformità: manca certificato di conformità. Gli impianti ai piani dovranno essere separati	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>montacarichi</i> : esterno, conformità: non è stata fornita la documentazione	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	175,00	x	100 %	=	175,00
balcone	21,70	x	30 %	=	6,51
Totale:	196,70				181,51



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 181,51 x 950,00 = **172.434,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 172.434,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 172.434,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Appare ovvio rilevare che nel nostro caso va ricercato il valore venale del bene, cioè un giudizio di equivalenza tra bene e moneta. La ricerca del valore venale in comune commercio va intesa come ricerca del più probabile valore venale attribuibile agli immobili da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Metodo di stima

In un regime economico normale il metodo di stima più rigoroso e con risultati certamente attendibili è quello analitico. La rispondenza razionale tra reddito di un bene economico e il suo valore capitale non può però essere adottata perché ci troviamo in un momento particolare e non normale di mercato immobiliare in cui il reddito dei fabbricati non è proporzionato al valore di mercato degli stessi.

Pertanto è preferibile il metodo di stima sintetico che consiste nel determinare direttamente il valore venale tramite una comparazione tra immobili di valore ignoto ed immobili a prezzo noto. La comparazione va fatta naturalmente tra immobili che abbiano caratteristiche intrinseche (struttura, rifiniture, stato di manutenzione ordinaria e straordinaria, caratteristiche architettoniche, consistenza e dimensione vani) ed estrinseche (ubicazione dell'edificio, tipo di zona urbana etc..) simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Torrenova, osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, ed inoltre: conoscenza diretta del mercato immobiliare locale e altri tecnici operanti nel mercato immobiliare

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	appartamento	181,51	0,00	172.434,50	172.434,50
				172.434,50 €	172.434,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Attualmente gli immobili del piano terra e primo piano fanno capo ad alle stesse forniture di energia elettrica e idrica ed hanno in comune l'impianto di riscaldamento. La vendita separata in due lotti dei due piani richiede la separazione degli impianti a cura degli acquirenti con la realizzazione di forniture e impianto di riscaldamento autonomi.

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: **€ 172.434,50**



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 25.865,18**

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: **€ 146.569,33**

data 30/08/2018

il tecnico incaricato
ANTONINO M. PIZZUTO

