



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

20/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRISMA SPV S.R.L.

DEBITORE:

GIUDICE:

DOTT. GIANLUCA A. PELUSO

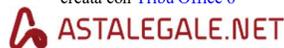
CUSTODE:

AVV. FRANCESCA TAMBURELLO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/04/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Antonino Pino

CF:PNINNN80T22G377C

con studio in BROLO (ME) VIA LUIGI PIRANDELLO, 14

telefono: 3276182532

email: archepino@gmail.com

PEC: antoninopino@archiworldpec.it

tecnico incaricato: Antonino Pino

Pagina 1 di 21



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 20/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ACQUEDOLCI VIA MIRAMARE SNC, della superficie commerciale di **52,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare fa parte di un edificio condominiale a tre elevazioni f.t., realizzato da telai in conglomerato cementizio armato e da solai in latero cemento. La stessa è costituita da un appartamento posto al piano terra e confinante con il corpo scala condominiale dal quale avviene l'accesso. Dal sopralluogo effettuato in occasione del primo accesso si è potuta constatare la rispondenza planimetrica dell'immobile rispetto alle risultanze catastali ed agli elaborati allegati alla concessione edilizia rilasciata, tranne che per la classificazione attribuita come C2 (magazzino) che non rispecchia l'effettivo uso abitativo dell'immobile e la distribuzione planimetrica difforme. L'appartamento è composto dai seguenti ambienti:

- N. 1 Soggiorno/cucina in corrispondenza dell'ingresso;
- N.1 camera da letto matrimoniale;
- N. 1 wc.

Gli ambienti risultano ben illuminati ed areati da ampie finestre in legno prospicienti su strada e dotati di inferriate di sicurezza.

Sono presenti gli impianti base idrico ed elettrico.

Le finiture, i rivestimenti e gli infissi si trovano in buone condizioni. Si può affermare pertanto che l'immobile non presenta particolari criticità circa il proprio stato manutentivo delle sue componenti sia interne che esterne.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 4. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 112 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 40 mq, rendita 142,54 Euro, indirizzo catastale: Via Miramare, piano: Terra
Coerenze: l'immobile confina a nord con la Via Miramare, ad ovest con la Via Oberdan, a sud con fabbricato di altra ditta e ad est con corpo scala condominiale.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	52,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.440,00
Data della valutazione:	26/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da senza alcun titolo. Durante il sopralluogo presso gli immobili interessati dalla procedura, si è constatata la presenza del soggetto sopra menzionato, figlio del debitore esecutato, il quale dichiarava di occupare l'immobile contraddistinto catastalmente al **Foglio 1 Particella 112 Sub. 1 e Foglio 1 Particella 112 Sub. 2** del N.C.E.U., con contratto di comodato d'uso gratuito che si impegnava di produrre successivamente.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale**, stipulata il 12/01/2005 a firma di MONTEPASCHI SE.RI.T. S.P.A. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI sede MESSINA ai nn. 1261/261 di repertorio, a favore di MONTEPASCHI SE.RI.T. S.P.A. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI sede MESSINA, contro DEL 20/12/2014 - Numero di repertorio 27934/2003i.
Importo ipoteca: 82488,98.
Importo capitale: 41244,49

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/04/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO sede di Patti (ME) ai nn. 10988/8638 di repertorio, a favore di PRISMA SPV S.R.L. sede ROMA - Codice fiscale 05028250263 - (Richiedente: EUROPA CS S.R.L.), contro

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:

tecnico incaricato: Antonino Pino
Pagina 4 di 21



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'unità immobiliare dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale risulta autorizzata all'uso residenziale come effettivamente riscontrato in fase di sopralluogo. Catastralmente però è classata come C2 (magazzino, deposito), pertanto la stessa dovrà essere oggetto di rettifica catastale.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **293/1967**, intestata a per lavori di costruzione di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, presentata il 25/09/1967, rilasciata il 19/12/1967

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici: La zona B1 comprende quella parte del territorio compresa all'interno del perimetro urbano. INTERVENTI AMMESSI: Edificazione ex novo dei lotti liberi, sopraelevazione, restauro conservativo, consolidamento, manutenzione, ripristino tecnologico, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione. 1) Destinazione d'uso: residenziale, piccolo artigianato non nocivo né molesto, commerciale per vendita al dettaglio, direzionale, studi professionali, uffici pubblici e privati, edifici per spettacoli, per il culto e per attività culturali, attrezzature ricettive alberghiere ed extra alberghiere, servizi di interesse collettivo, culturale, sanitario, ricreativo anche privati. 2) Densità Edilizia Fondiaria per la edificazione dei suoli liberi alla data dell'adozione del P.R.G., documentato da atto certo: ? Per lotti inferiori a 120 mq. = 9,00 mc./mq.; ? Per lotti tra 120 e 200 mq. = Volume massimo realizzabile mc. 1.000; ? Per lotti superiori a 200 mq. = 5,00 mc./mq.; 3) Indice di Copertura = 1,00 mq./mq.; 4) Densità Edilizia Fondiaria per gli interventi sui fabbricati esistenti: a) Nei casi di ampliamento e sopraelevazione è possibile aggiungere volume alla costruzione esistente derivante dall'asservimento trascritto con atto pubblico di nuova superficie fondiaria alla particella su cui risulta catastato l'immobile. Il calcolo di volume sulla superficie asservita viene determinato con le modalità e le limitazioni stabilite nel superiore punto 2); b) Nei casi di demolizione e ricostruzione è possibile realizzare lo stesso volume demolito, il quale deve essere documentato da apposito rilievo metrico e fotografico vistato da un tecnico abilitato. Sul volume ricostruito è ammesso l'ampliamento con le modalità previste dal superiore punto a); 5) Numero dei Piani Fuori Terra: parametro non vincolante. 6) Altezza Massima: H= m. 11,00; 7) Tipologia: Libera; 8) Distanze tra fabbricati: ? Pareti finestrate: distacco minimo assoluto di m. 10,00, riducibili, nel caso di edifici prospicienti su strade pubbliche, alla larghezza della strada medesima ? Ubicazione dei Fabbricati: Rispetto ai confini del lotto i fabbricati possono essere edificati sul confine con pareti cieche (in aderenza), oppure possono essere posti a distanza di m. 3,00 con pareti cieche (spazio d'isolamento) e a m. 5,00 con pareti finestrate. L'arretramento di m 3,00 dal confine, dovrà essere concordato tra i proprietari dei lotti limitrofi, preventivamente e comunque prima della presentazione del progetto al Comune con la sottoscrizione di apposito atto d'obbligo sottoscritto dagli stessi. ? Distanza dal ciglio stradale: Secondo gli allineamenti dei fabbricati esistenti e previsti nel PRG, gli arretramenti sono consentiti nei casi di evidenti necessità viabilistiche e per il rispetto della normativa sismica. Nel rispetto della



legge regionale n. 28/99(commercio) qualora siano previsti esercizi commerciali , per gli stessi devono essere osservate le prescrizioni minime di parcheggio ai sensi del D.P.R.11.7.2000.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

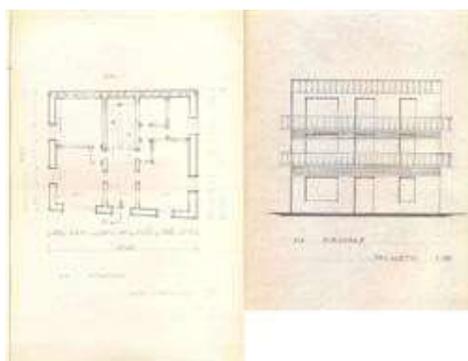
Sono state rilevate le seguenti difformità: lo stato di fatto attuale non corrisponde al progetto originario autorizzato nel 1967 per una diversa distribuzione degli ambienti interni e relativi accessi nonché le aperture sul prospetto. (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA) per diversa distribuzione interna e modifica di prospetto.

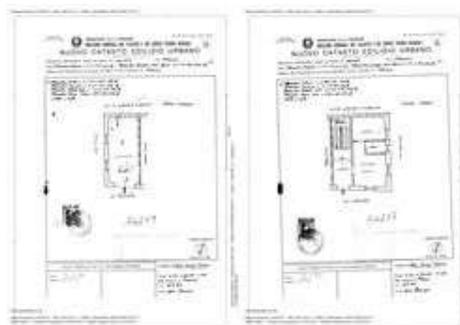
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- SCIA: €.2.500,00
- Sanzione : €.1.000,00
- Segnalazione Certificata Agibilità (SCA) con relative certificazioni impiantistiche ed attestazione energetica: €.1.500,00



Pianta e sezione del progetto presentato nel 1967



Stato di fatto attuale

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'immobile risulta catastato come C2 (locali deposito e magazzino) incoerentemente con la sua effettiva destinazione d'uso rilevata nella concessione edilizia originaria ed effettivamente riscontrata sui luoghi a seguito di sopralluogo

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA: €.600,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN ACQUEDOLCI VIA MIRAMARE SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ACQUEDOLCI VIA MIRAMARE SNC, della superficie commerciale di **52,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare fa parte di un edificio condominiale a tre elevazioni f.t., realizzato da telai in conglomerato cementizio armato e da solai in latero cemento. La stessa è costituita da un appartamento posto al piano terra e confinante con il corpo scala condominiale dal quale avviene l'accesso. Dal sopralluogo effettuato in occasione del primo accesso si è potuta constatare la rispondenza planimetrica dell'immobile rispetto alle risultanze catastali ed agli elaborati allegati alla concessione edilizia rilasciata, tranne che per la classificazione attribuita come C2 (magazzino) che non rispecchia l'effettivo uso abitativo dell'immobile e la distribuzione planimetrica difforme. L'appartamento è composto dai seguenti ambienti:

- N. 1 Soggiorno/cucina in corrispondenza dell'ingresso;
- N.1 camera da letto matrimoniale;
- N. 1 wc.

Gli ambienti risultano ben illuminati ed areati da ampie finestre in legno prospicienti su strada e dotati di inferriate di sicurezza.

Sono presenti gli impianti base idrico ed elettrico.

Le finiture, i rivestimenti e gli infissi si trovano in buone condizioni. Si può affermare pertanto che l'immobile non presenta particolari criticità circa il proprio stato manutentivo delle sue componenti sia interne che esterne.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 4. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 112 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 40 mq, rendita 142,54 Euro, indirizzo catastale: Via Miramare, piano: Terra, intestato a Atto del 13/01/2009 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede PATTI (ME) Repertorio n. 6 - DIVISIONE Trascrizione n. 849.4/2010 Reparto PI di MESSINA in atti dal 14/01/2010

Coerenze: l'immobile confina a nord con la Via Miramare, ad ovest con la Via Oberdan, a sud con fabbricato di altra ditta e ad est con corpo scala condominiale.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .



Vista cucina 1



Vista cucina 2





Vista disimpegno



Vista wc



Vista camera da letto



Vista soggiorno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista generale del centro urbano rispetto al contesto ambientale ed infrastrutturale



Posizione dell'immobile rispetto al contesto urbano





Vista esterna immobile



Vista esterna immobile



Vista esterna immobile

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

al di sopra della media

stato di manutenzione generale:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

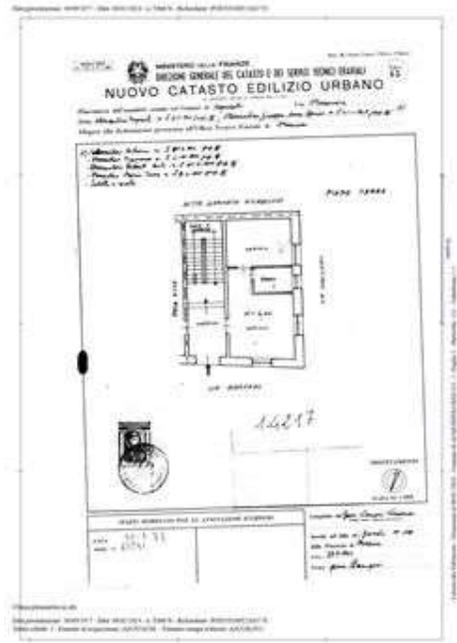
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	52,00	x	100 %	=	52,00
Totale:	52,00				52,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo. Tale metodologia, si prefigge l'obiettivo di individuare nel mercato immobiliare di riferimento beni simili al bene da stimare, affinché si possa effettuare per l'appunto - con gli opportuni aggiustamenti - una comparazione con il valore di mercato dei beni ricercati. L'analisi ha fatto riferimento altrettanto ai valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate per avere un ulteriore parametro utile alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente perizia. Dall'analisi dei suddetti valori, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa sono state effettuate le opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, grado di urbanizzazione del territorio, ubicazione fisico geografica, ubicazione del tessuto urbanistico, sistema viario di comunicazione, dinamica del sistema immobiliare, andamento generale dell'economia, livello di appetibilità del bene. Considerata la destinazione urbanistica e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, ed effettuate le opportune valutazioni e ponderazioni, si può ritenere congruo attribuire all'immobile oggetto della valutazione, un valore di mercato per unità di superficie di **€ 1.000,00 al mq.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 52,00 x 1.000,00 = **52.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 52.000,00



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 52.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima che si intende utilizzare è quello di tipo sintetico comparativo, attingendo dai valore di mercato con beni ad esso simili, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Comune di Acquedolci, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. (Osservatorio 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	52,00	0,00	52.000,00	52.000,00
				52.000,00 €	52.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 46.400,00**

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: **€. 6.960,00**

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: **€. 39.440,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 20/2023

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A cantina a ACQUEDOLCI VIA MIRAMARE SNC, della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare fa parte di un edificio condominiale a tre elevazioni f.t., realizzato da telai in conglomerato cementizio armato e da solai in latero cemento. La stessa è costituita da un magazzino posto al piano terra e confinante con il corpo scala condominiale. L'accesso principale è situato al civico 5 di Via Miramare, con ulteriore accesso al civico 7 dalla scala condominiale. Dal sopralluogo effettuato in occasione del primo accesso si è potuto constatare la rispondenza planimetrica dell'immobile rispetto alle risultanze catastali ed agli elaborati allegati alla concessione edilizia rilasciata, tranne che per quelle opere previste nella C.E., le quali non sono state effettivamente realizzate ed il locale pertanto è costituito da un unico ambiente utilizzato a magazzino/garage. L'ambiente risulta ben illuminato ed areato da ampie finestre in legno prospicienti su strada e dotati di inferriate di sicurezza. Inoltre sul prospetto principale di Via Miramare vi è una grande saracinesca per l'accesso carrabile.

All'interno è presente l'impianto elettrico di base ed uno locale caldaia del quale non è stato possibile accedervi.

Le finiture, i rivestimenti e gli infissi si trovano in buone condizioni. Si può affermare pertanto che l'immobile non presenta particolari criticità circa il proprio stato manutentivo delle sue componenti sia interne che esterne.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 4. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 112 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 36 mq, rendita 128,29 Euro, indirizzo catastale: Via Miramare, piano: Terra, intestato a Coerenze: l'immobile confina a nord con la Via Miramare, ad ovest con corpo scala condominiale, a sud con fabbricato di altra ditta e ad est con Via Fabio Filzi.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	45,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 22.015,00



trova:

Data della valutazione:

26/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da senza alcun titolo.

Durante il sopralluogo presso gli immobili interessati dalla procedura, si è constatata la presenza del soggetto sopra menzionato, figlio del debitore esecutato, il quale dichiarava di occupare l'immobile contraddistinto catastalmente al **Foglio 1 Particella 112 Sub. 1** e **Foglio 1 Particella 112 Sub. 2** del N.C.E.U., con contratto di comodato d'uso gratuito che si impegnava di produrre successivamente.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **legale**, stipulata il 12/01/2005 a firma di MONTEPASCHI SE.R.I.T. S.P.A. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI sede MESSINA ai nn. 1261/261 di repertorio, a favore di MONTEPASCHI SE.R.I.T. S.P.A. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI sede MESSINA, contro DEL 20/12/2014 - Numero di repertorio 27934/2003i.

Importo ipoteca: 82488,98.

Importo capitale: 41244,49

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 20/04/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO sede di Patti (ME) ai nn. 10988/8638 di repertorio, a favore di PRISMA SPV S.R.L. sede ROMA - Codice fiscale 05028250263 - (Richiedente: EUROPA CS S.R.L.), contro

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:****7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

L'unità immobiliare dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale risulta autorizzata all'uso residenziale diversamente a quanto riscontrato in fase di sopralluogo. Tale condizione risulta modificabile attraverso un cambio di destinazione d'uso con opere che ripristinerebbe la concessione edilizia rilasciata originariamente.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **293/1967**, intestata a SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici: La zona B1 comprende quella parte del territorio compresa all'interno del perimetro urbano. INTERVENTI AMMESSI: Edificazione ex novo dei lotti liberi, sopraelevazione, restauro conservativo, consolidamento, manutenzione, ripristino tecnologico, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione. 1) Destinazione d'uso: residenziale, piccolo artigianato non nocivo né molesto, commerciale per vendita al dettaglio, direzionale, studi professionali, uffici pubblici e privati, edifici per spettacoli, per il culto e per attività culturali, attrezzature ricettive alberghiere ed extra alberghiere, servizi di interesse collettivo, culturale, sanitario, ricreativo anche privati. 2) Densità Edilizia Fondiaria per la edificazione dei suoli liberi alla data dell'adozione del P.R.G., documentato da atto certo: ? Per lotti inferiori a 120 mq. = 9,00 mc./mq.; ? Per lotti tra 120 e 200 mq. = Volume massimo realizzabile mc. 1.000; ? Per lotti superiori a 200 mq. = 5,00 mc./mq.; 3) Indice di Copertura = 1,00 mq./mq.; 4) Densità Edilizia Fondiaria per gli interventi sui fabbricati esistenti: a) Nei casi di ampliamento e sopraelevazione è possibile aggiungere volume alla costruzione esistente derivante dall'asservimento trascritto con atto pubblico di nuova superficie fondiaria alla particella su cui risulta catastato l'immobile. Il calcolo di volume sulla superficie asservita viene determinato con le modalità e le limitazioni stabilite nel superiore punto 2); b) Nei casi di demolizione e ricostruzione è possibile realizzare lo stesso volume demolito, il quale deve essere documentato da apposito rilievo metrico e fotografico vistato da un tecnico abilitato. Sul volume ricostruito è ammesso l'ampliamento con le modalità previste dal superiore punto a); 5) Numero dei Piani Fuori Terra: parametro non vincolante. 6) Altezza Massima: H= m. 11,00; 7) Tipologia: Libera; 8) Distanze tra fabbricati: ? Pareti finestrate: distacco minimo assoluto di m. 10,00, ridicibili, nel caso di edifici prospicienti su strade pubbliche, alla larghezza della strada medesima ? Ubicazione dei Fabbricati: Rispetto ai confini del lotto i fabbricati possono essere edificati sul confine con pareti cieche (in aderenza), oppure possono essere posti a distanza di m. 3,00 con pareti cieche (spazio d'isolamento) e a m. 5,00 con pareti finestrate. L'arretramento di m 3,00 dal confine, dovrà essere concordato tra i proprietari dei lotti limitrofi, preventivamente e comunque prima della presentazione del progetto al Comune con la sottoscrizione di apposito atto d'obbligo sottoscritto dagli stessi. ? Distanza dal ciglio stradale:



Secondo gli allineamenti dei fabbricati esistenti e previsti nel PRG, gli arretramenti sono consentiti nei casi di evidenti necessità viabilistiche e per il rispetto della normativa sismica. Nel rispetto della legge regionale n. 28/99(commercio) qualora siano previsti esercizi commerciali , per gli stessi devono essere osservate le prescrizioni minime di parcheggio ai sensi del D.P.R.11.7.2000.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

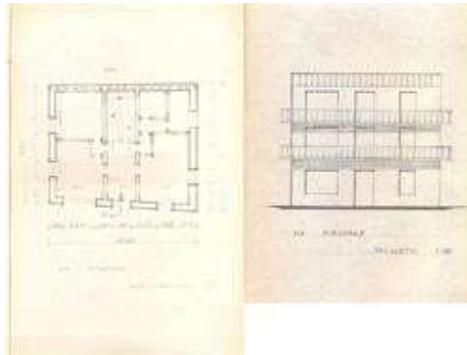
Sono state rilevate le seguenti difformità: lo stato di fatto attuale non corrisponde al progetto originario autorizzato nel 1967 per una diversa distribuzione degli ambienti interni e relativi accessi nonché le aperture sul prospetto. (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA) per diversa distribuzione interna e modifica di prospetto.

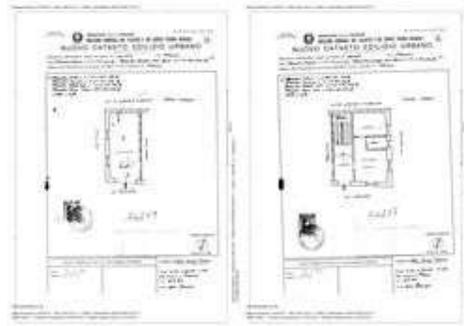
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- SCIA: €.2.500,00
- Sanzione : €.1.000,00
- Segnalazione Certificata Agibilità (SCA) con relative certificazioni impiantistiche ed attestazione energetica: €.1.500,00



Pianta e sezione del progetto presentato nel 1967



Stato di fatto attuale

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'immobile risulta catastato come C2 (locali deposito e magazzino) incoerentemente con la sua effettiva destinazione d'uso rilevata nella concessione edilizia originaria ed effettivamente riscontrata sui luoghi a seguito di sopralluogo

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA: €.600,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ACQUEDOLCI VIA MIRAMARE SNC

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a ACQUEDOLCI VIA MIRAMARE SNC, della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare fa parte di un edificio condominiale a tre elevazioni f.t., realizzato da telai in conglomerato cementizio armato e da solai in latero cemento. La stessa è costituita da un magazzino posto al piano terra e confinante con il corpo scala condominiale. L'accesso principale è situato al civico 5 di Via Miramare, con ulteriore accesso al civico 7 dalla scala condominiale. Dal sopralluogo effettuato in occasione del primo accesso si è potuto constatare la rispondenza planimetrica dell'immobile rispetto alle risultanze catastali ed agli elaborati allegati alla concessione edilizia rilasciata, tranne che per quelle opere previste nella C.E., le quali non sono state effettivamente realizzate ed il locale pertanto è costituito da un unico ambiente utilizzato a magazzino/garage. L'ambiente risulta ben illuminato ed areato da ampie finestre in legno prospicienti su strada e dotati di inferriate di sicurezza. Inoltre sul prospetto principale di Via Miramare vi è una grande saracinesca per l'accesso carrabile.

All'interno è presente l'impianto elettrico di base ed uno locale caldaia del quale non è stato possibile accedervi.

Le finiture, i rivestimenti e gli infissi si trovano in buone condizioni. Si può affermare pertanto che l'immobile non presenta particolari criticità circa il proprio stato manutentivo delle sue componenti sia interne che esterne.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 4. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 112 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 36 mq, rendita 128,29 Euro, indirizzo catastale: Via Miramare, piano: Terra, intestato a Coerenze: l'immobile confina a nord con la Via Miramare, ad ovest con corpo scala condominiale, a sud con fabbricato di altra ditta e ad est con Via Fabio Filzi.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista generale del centro urbano rispetto al contesto ambientale ed infrastrutturale



Posizione dell'immobile rispetto al contesto urbano



Vista esterna immobile



Vista esterna immobile



Vista esterna immobile



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: nella media 

luminosità: nella media 

panoramicità: buono 

stato di manutenzione generale: nella media 

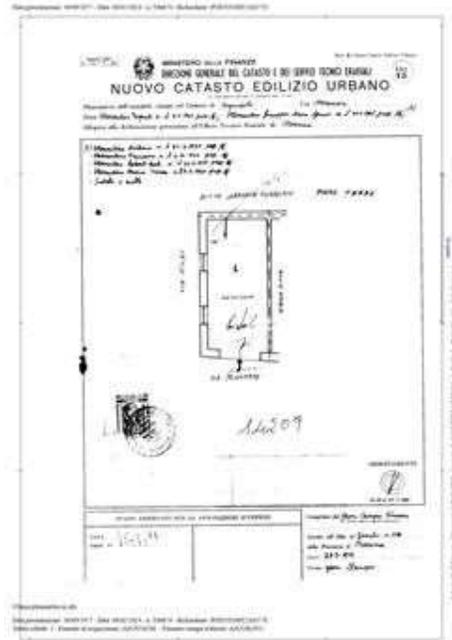
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzino	45,00	x	100 %	=	45,00
Totale:	45,00				45,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo. Tale metodologia, si prefigge l'obiettivo di individuare nel mercato immobiliare di riferimento beni simili al bene da stimare, affinché si possa effettuare per l'appunto -con gli opportuni aggiustamenti - una comparazione con il valore



di mercato dei beni ricercati. L'analisi ha fatto riferimento altrettanto ai valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate per avere un ulteriore parametro utile alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente perizia. Dall'analisi dei suddetti valori, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa sono state effettuate le opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato; grado di urbanizzazione del territorio, ubicazione fisico geografica, ubicazione del tessuto urbanistico, sistema viario di comunicazione, dinamica del sistema immobiliare, andamento generale dell'economia, livello di appetibilità del bene. Considerata la destinazione urbanistica e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, ed effettuate le opportune valutazioni e ponderazioni, in considerazione del fatto che l'unità immobiliare alla stato attuale non risulta adeguata all'uso abitativo se non attraverso un cambio di destinazione d'uso con gli interventi che ne conseguono, si può ritenere congruo attribuire all'immobile oggetto della valutazione, un valore di mercato per unità di superficie di **€ 700,00 al mq.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 45,00 x 700,00 = **31.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 31.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 31.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima che si intende utilizzare è quello di tipo sintetico comparativo, attingendo dai valore di mercato con beni ad esso simili, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Comune di Acquedolci, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. (Osservatorio 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	cantina	45,00	0,00	31.500,00	31.500,00
				31.500,00 €	31.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 25.900,00**

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: **€. 3.885,00**

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: **€. 22.015,00**

data 26/04/2024

il tecnico incaricato
Antonino Pino

