



# TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 02/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
OLYMPIA SPV- S.R.L.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. ANTONIO G. PELUSO

CUSTODE:  
Avv. ROSA VENTURA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/07/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Maria Cinzia Tascone**

CF:TSCMCN72P49F158N  
con studio in CAPO D'ORLANDO (ME) Via A. Volta, 52  
telefono: 0941438030  
fax: 0941438030  
email: arch.tascone@tin.it  
PEC: mariacinzia.tascone@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 24/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**appartamento** a CAPO D'ORLANDO Via Trazzera Marina 106, quartiere semicentrale , della superficie commerciale di **75,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*DATO OSCURATO\*\*)

L'unità abitativa fa parte di un fabbricato edilizio caratterizzato da tre livelli fuori terra oltre la copertura a tetto con i relativi volumi tecnici. L'immobile è sito in via Trazzera Marina n.104-106 ed è costituito da circa 11/12 unità edilizie. L'intero fabbricato gode di una servitù di passaggio esclusivamente pedonale da esercitarsi sia dalla Via Trazzera Marina come pure dal Lungomare di Capo d'Orlando. L'immobile in cui insiste l'abitazione ha un ulteriore accesso anche dal lungomare Luciano Ligabue, mediante un vialetto ad uso pedonale. Il piano terra è costituito da tre unità abitative caratterizzate tutte da ingresso indipendente mediante corte/spazio di pertinenza. L'unità immobiliare n. 2 oggetto del pignoramento è spostata al piano terra con accesso indipendente mediante spazio antistante l'ingresso di esclusiva pertinenza dell'unità abitativa. Trattasi di spazio di forma rettangolare che descrive e delimita l'unica facciata esterna costituita da una finestra e da una porta di accesso all'unità edilizia. Tale spazio, ossia una sorta di fascia di rispetto, preserva la funzionalità e la stessa privacy abitativa.

L'unità edilizia insiste in un edificio ubicato in zona semicentrale residenziale, con abitazioni inquadrate oggi nella categoria catastale A/2, caratterizzate da buona esposizione prevalente, grado di rifinitura tra il normale e l'ordinario. Il collegamento dell'intero fabbricato con la viabilità esistente si realizza o mediante via Trazzera Marina o dal Lungomare L. Ligabue. La superficie utile dell'appartamento è di circa 57.00 mq, l'alloggio consta di n. 3 vani utili (1 nella zona giorno adibito a soggiorno/pranzo con angolo cottura e 2 nella zona notte: 1 camera ad uso sinolo e 1 camera ad uso doppio) e dei vani accessori: ingresso, bagno e disimpegno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra , interno int. 2, ha un'altezza interna di 3.00 m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 99 sub. 7 (catasto fabbricati), scheda presente, categoria A/2, classe 8, consistenza 3,5 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: Via Trazzera Marina , piano: terra , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 29/06/2004 Pratica n. ME0119201 in atti dal 29/06/2004 AMPL, FUSI. FRAZION (n. 4037.1/2004) Coerenze: Atto del 15/03/2005 Pubblico ufficiale PENNA ADELE Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 29629 - Compravendita. Nota presentata con Modello Unico n. 5500.1/2005 Reparto PI di MESSINA in atti dal 21/03/2005

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2003 ristrutturato nel 2004.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	75,40 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 87.568,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.942,80
Data della valutazione:	18/07/2024

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 25/01/2021, con scadenza il 24/01/2025, registrato il 02/02/2021 a Sant'Agata di M.llo ai nn. 00137 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 180.

Risulta occupato alla data odierna dalla Sig.ra [REDACTED], la quale dichiara di condurre l'immobile sopra menzionato con regolare contratto di locazione stipulato in data 25.01.2021, registrato presso agenzia di Sant'Agata M.llo al n. 00137 Serie 3T in data 02.02.2021. Trattasi di unità immobiliare locata alla sig.ra [REDACTED] a nata in [REDACTED] in data [REDACTED] ed ivi residente.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/03/2005 a firma di Notaio Adele Penna ai nn. rep 29629/8664 di repertorio, iscritta il 17/03/2005 a lla CC.RR.II. di Messina ai nn. 3216, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 140.000,00.

Importo capitale: 70.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 23/08/2018 a firma di Pubblico Ufficiale: Riscossione Sicilia SpA

Messina ai nn. rep.942/2018 di repertorio, iscritta il 24/08/2018 a lla CC.RR.II. di Messina ai nn. 2622, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 665.233,04.

Importo capitale: 332.616,52

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/12/2023 a firma di Tribunale di Patti ai nn. 1372 di repertorio, registrata il 16/03/2005 a Messina ai nn. 1338 serie 1T, trascritta il 08/01/2024 a lla CC.RR.II. di Messina ai nn. 498/631, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Contratto di mutuo fondiario del 15.03.2005 Notaio Adele Penna , rep. 29629 racc. 8664;

#### 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:	€. 70,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€. 490,00

Ulteriori avvertenze:

Si rammenta che l'immobile in cui insiste l'abitazione ha un ulteriore accesso anche dal lungomare Luciano Ligabue, mediante un vialetto ad uso pedonale. L'intero fabbricato gode di una servitù di passaggio esclusivamente pedonale da esercitarsi sia dalla Via Trazzera Marina come pure dal Lungomare L. Ligabue.

Si rileva che lo spazio antistante l'ingresso di esclusiva pertinenza dell'unità abitativa è in parte occupato dal limitrofo subalterno n. 6 in ditta terzi. Trattasi di **spazio di forma rettangolare (una sorta di fascia di rispetto) che descrive e delimita l'unica facciata esterna (costituita da una porta di accesso e una finestra) dell'unità edilizia che preserva la funzionalità e la stessa privacy abitativa.** Si consiglia pertanto di ripristinare e delimitare i confini dell'unità edilizia oggetto della crisi esecutiva.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto notarile pubblico di compravendita (dal 15/03/2005), con atto stipulato il 15/03/2005 a firma di Notaio Adele PENNA ai nn. 29629/8664 di repertorio, trascritto il 17/03/2005 a CC.RR.II. di Messina ai nn. 5500.

Nella relazione notarile il Notaio dott. Niccolò TIECCO alla voce provenienza ventennale dei beni del D.E. menziona l'atto di compravendita del Notaio Adele Penna del 15.03.2005 con numero di repertorio/raccolta 29628/8663 diverso rispetto agli identificativi presenti su copia dell'atto pubblico di compravendita rep. 29629 / racc.8664

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto notarile pubblico di compravendita

(dal 03/01/2003 fino al 15/03/2005), con atto stipulato il 03/01/2003 a firma di Notaio Silverio MAGNO ai nn. rep.17352 di repertorio, trascritto il 20/01/2003 a CC.RR.II. di Messina ai nn. 1282. Atto notarile successivamente rettificato con atto pubblico di compravendita Magno Silverio, Notaio in Messina, del 03.01.2003 rep. 17352, trascritto presso la CC.RR.II. oggi Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 02.09.2004 al n. 20426 di formalità.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Link P.R.G. di riferimento comune di Capo D'Orlando:

<https://www.comune.capodorlando.me.it/prg/PRG%20CdO%20Tav%20P2.pdf>

<https://www.comune.capodorlando.me.it/prg/PRG%20CdO%20Legenda.pdf>

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia. Rinnovo e Voltura C.E. 09/1995 (ex Cooperativa EPO) N. **111/2003** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione, sito in via Trazzera Marina immobile in catasto al fg. 4 part.lla 99 sub. 1-2-3-4., presentata il 17/11/1998 con il n. 26866 integr. dalla Nota del 11.12.98, prot. 29187 di protocollo, rilasciata il 16/05/2003 con il n. servizio di notifica n. 3096 di protocollo.

E' stata presentata una successiva domanda in data 04.02.2003, prot. 3092 intesa ad ottenere C.E. per eseguire i lavori di ristrutturazione fabbricato censito al fg. 4 part.lla 99 del comune di Capo d'Orlando. Vista l'istruttoria tecnica, esitata con parere favorevole del 06.05.2003 dalla quale si rileva la verifica con il nuovo P.R.G.

Concessione edilizia in variante alla CE n. 111/2003 del 16/05/2003 N. **178/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione di un fabbricato sito in Via Trazzera Marina ai n. 104-106-108. Progetto di variante in corso d'opera., presentata il 15/04/2004 con il n. 9948 e successiva del 10.06.2004, prot. 15323 di protocollo, rilasciata il 02/07/2004 con il n. servizio notifica n. 3173 di protocollo, agibilità del 11/03/2005 con il n. certificato n. 9 di protocollo.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Piano Regolatore Generale, redatto nel 1978, adottato nel 1979 ed approvato dall'ARTA con decreto n. 169 dell'01.6.84. Adeguato al D.D. n. 235/DRU del 12.3.2007. Delibera consiliare n. 35 del 03-9-2007, l'immobile ricade in zona "B3" zona territoriale omogenea di via Trazzera Marina: Aree residenziali prevalentemente sature che costituiscono la recente espansione lineare a margine dell'antica trazzera e che ha saldato i nuclei abitati della Piana lungo il litorale al centro . Norme tecniche di attuazione ed indici: Ambito urbano su Via Trazzera Marina TAV. N. 2 del P.R.G. in zona omogenea "B3". Il PRG prevede l'applicazione dei seguenti indici o norme tecniche: in esse vengono riconfermati gli indici edificatori già indicati nel precedente P.R.G. e viene consentita la saturazione dell'edificato nel rispetto delle seguenti norme, riportate anche in sintesi nella Tabella dei Tipi Edilizi : 1.) Destinazioni d'uso: residenza permanente, attività commerciali, uffici e studi professionali, artigianato purchè non molesto e non inquinante, ricettività turistico-alberghiera, locali di uso pubblico (come sale di riunione, cinematografi, ristoranti ecc.). 2.) Densità territoriale massima: It = mc/mq. 1,80. E' da applicare soltanto nei casi previsti dalla legislazione regionale di lottizzazione obbligatoria, vale a dire laddove mancano le principali opere di urbanizzazione (reti viarie, idriche e fognarie, giusto art. 28 L.R. 21/73

come modificato dall'art. 21, terzo comma, L.R. 71/78). In tali casi, tutta la superficie da cedere al Comune sarà destinata a pubblici parcheggi nella misura minima di mq. 2,50 per ogni mc. 100 di volume edilizio. 3.) Densità fondiaria massima:  $I_f = mc/mq. 2,00$ ; oppure il 70% del volume preesistente nel caso di demolizione e ricostruzione, in alternativa si può applicare l'indice fondiario sopra indicato. Può arrivare sino a 9,00 mc/mq. e potranno realizzarsi fino a mc. 1000, nei casi previsti dalla legge regionale. 4.) Dimensione minima dei lotti: è fissata in mq. 200, quando si tratta di costruzioni ex-novo, nei casi di sopraelevazione e/o ampliamento, invece, è ammessa qualsiasi dimensione di lotto, in applicazione delle leggi regionali. 5.) Tipologia edilizia: libera. 6.) Numero massimo dei piani fuori terra: 3, compreso eventuale portico ad uso collettivo. 7.) Altezza massima dei fabbricati: è fissata in m. 10,50. 8.) Distanze e distacchi: in tutte le zone la nuova edificazione dovrà rispettare una distanza minima, per le pareti finestrate, di m. 10,00 tra fabbricati e di m. 5,00 dai confini di lotto di proprietà e venire in fregio alle strade di P.R.G. ove non sia diversamente disposto con apposita indicazione di arretramento nelle tavole di P.R.G.. Potrà inoltre edificarsi con testate cieche sui confini di lotto di proprietà. In tutte le suddette zone B3 valgono le prescrizioni di cui agli ultimi due commi del precedente articolo che di seguito si trascrivono: al di sopra del solaio piano di copertura dell'ultimo piano abitabile è consentito realizzare e/o mantenere il preesistente volume tecnico; - sulle terrazze di copertura dell'ultimo piano abitabile, anche ove affacciano i volumi tecnici, e all'estradosso del solaio dei medesimi è fatto obbligo realizzare la copertura a tetto con falde inclinate con pendenza massima del 35%, per le terrazze, e contenuta entro m. 3,20 al colmo, per i volumi tecnici, e con l'impiego di tegole con coloritura a tonalità rossa, la suddetta copertura dovrà estendersi fino ad un minimo del 75% della superficie calpestabile; - sui lastrici solari ricavati su unità immobiliari realizzate abusivamente o trasformando abusivamente i volumi tecnici assentiti, dovrà eseguirsi solamente la copertura a tetto con altezza massima al colmo di m. 1,50; - i prospetti saranno realizzati con intonaco e tonachina colorata a tinte neutre; - l'edificazione dovrà arretrarsi di ml. 3 (di cui ml. 1,50 da destinare a pubblico marciapiede) dal limite della fascia destinata a parcheggio pubblico nelle tavole di P.R.G., e quest'ultima dovrà essere realizzata e ceduta gratuitamente al Comune, unitamente all'adiacente marciapiede, prima del rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità e/o agibilità. Le zone omogenee "B3", ambito urbano su via Trazzera Marina, individuano aree residenziali prevalentemente sature che costituiscono la recente espansione lineare a margine dell'antica trazzera e che ha saldato i nuclei abitati della Piana lungo il litorale al centro urbano. A differenza del precedente ambito, in questo si è sviluppata una rilevante concentrazione di edilizia con destinazione d'uso a carattere stagionale, sfruttando, anche abusivamente, la forte spinta della sempre crescente domanda di alloggi in affitto per la stagione balneare. Tale attività, che ha integrato il venir meno dei redditi da lavoro agricolo nel periodo di crescente crisi del settore a partire dagli anni '60, si è sviluppata e consolidata senza alcuna pianificazione e/o norme specifiche, e senza realizzazione di moderni ed idonei spazi e servizi di complemento per il raggiungimento della necessaria qualità ricettiva (carenza di servizi igienici, problemi di sovraffollamento, di parcheggi ecc.). La sussistenza dei criteri dettati dall'art. 2 del D.M. 02.4.1968 n. 1444, per la definizione di zona B, anche in questo caso la si è verificata con l'ausilio della restituzione volumetrica fatta redigere dall'Amministrazione comunale. Nelle aree comprese tra il rilevato ferroviario e l'edificato a monte di via Trazzera Marina, nel tratto compreso tra la via Gambitta Conforto ed il torrente Vina, al fine di incentivare i miglioramenti utili e necessari per il raggiungimento degli standards qualitativi accettabili per l'utilizzazione degli immobili ad uso turistico-ricettivo, nelle zone destinate a verde privato - per come visualizzate nelle tavole di P.R.G. - in attuazione alle direttive consiliari, viene concesso un premio di cubatura sul massimo volume edificabile e/o preesistente. Quest'ultimo viene particolarmente incrementato per promuovere iniziative ad uso alberghiero e/o destinati alla multiproprietà e/o ad altre forme nuove e moderne di ricettività turistica. Per la definizione dei suddetti premi di cubatura si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione per come appresso indicato: 1.) per edifici ad uso residenziale esclusivo del proprietario, destinati per la rimanente parte alla

ricettività turistica stagionale del tipo affitta-camere e/o mini-appartamenti a gestione familiare, viene concesso un premio di cubatura, pari al 30% del suddetto volume (fermi restando i parametri edilizi di cui sopra), nel caso in cui vengano eseguiti lavori di ristrutturazione edilizia (compreso la demolizione e ricostruzione) che mirino alla realizzazione dei servizi necessari per il raggiungimento degli standards di qualità ricettivi. Tali interventi dovranno garantire: - l'arredo dal filo stradale di almeno ml. 6,00, di cui i primi 3,00 ml. destinati a pubblico parcheggio da realizzare e cedere gratuitamente al Comune; - n. 1 posto macchina per ogni camera e/o mini- appartamento destinati alla ricettività turistica; - la relativa quota di parcheggio privato, secondo le vigenti norme di legge, per la parte ad uso residenziale; - nel caso di mantenimento del preesistente edificio dovrà procedersi a garantire la suddetta disponibilità di parcheggi ad uso privato (sia per la residenza che per la ricettività turistica), anche destinando a tale uso i preesistenti locali a piano terra, dai quali, comunque, dovrà garantirsi - ove non diversamente possibile - l'accesso ai servizi ricettivi retrostanti (giardini attrezzati per il gioco ed il tempo libero, piccole piscine ecc.). 2.) per edifici ad esclusivo uso alberghiero e/o destinati alla multiproprietà e/o ad altre forme nuove e moderne di ricettività turistica, viene concesso un premio di cubatura, pari al 50% del suddetto volume, con le stesse condizioni e obblighi di cui al superiore punto 1. In entrambi i suddetti due casi e nel caso di mantenimento del preesistente edificio: - le parti di nuova costruzione che rientrano nel premio di cubatura consentito dovranno limitarsi a due piani fuori terra con l'obbligo del piano terra porticato, da non conteggiare nel volume ammissibile se ed in quanto destinato ad uso collettivo o condominiale/ricettivo o per parcheggi; tale obbligo del piano porticato vale anche nel caso si intervenga sui piani terra esistenti, mutandone la destinazione a parcheggio, e ciò per garantire libere visuali sulle aree dei giardini circostanti che dovranno essere preservati al massimo contribuendo con ciò alle finalità della presente norma che mira al miglioramento dei servizi ricettivi ed alla contestuale ricerca della qualità ambientale mediante la fruizione visiva dei giardini retrostanti l'edificio e la dilatazione degli spazi sulla via Trazzera Marina; - le essenze agrumarie nei giardini retrostanti dovranno essere mantenute e/o reintegrate, eventualmente associandovi palmizi ed altre essenze tipiche mediterranee, garantendo comunque l'indice di piantumazione pari a n. 50 per ogni mq. 1.000 di superficie di lotto oggetto d'intervento; - l'indice di copertura a verde, con suolo impermeabile, non dovrà essere inferiore al 50% della superficie del lotto oggetto d'intervento; - l'arretramento minimo dei nuovi corpi di fabbrica dal limite del previsto "Parco urbano lineare - PU4", dovrà essere pari a ml. 50; - l'onere a carico degli Organi di vigilanza del Comune (Ufficio Tecnico e/o Polizia Municipale) dell'obbligo di esercitare un controllo, almeno a cadenza fissa annuale entro il mese di marzo, finalizzato a certificare il rispetto ed il mantenimento delle destinazioni d'uso degli immobili oggetto delle deroghe agevolative di cui al presente articolo, da esercitarsi per almeno venti anni.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La planimetria catastale presente agli atti del N.C.E.U. e la planimetria edilizia depositata presso l'U.T. di competenza presentano lievi difformità. Durante il sopralluogo si rileva che l'ingresso all'unità edilizia n. 2 da C.E. n. 178 del 02.07.2004 avviene mediante corte esterna lato mare; mentre **nella planimetria catastale depositata il 29.06.2004 è presente ancora oggi una porta di accesso lato monte su via Trazzera Marina n.104 mediante spazio ad uso collettivo e androne con scala di accesso ai piani soprastanti.** La chiostрина ad uso esclusivo, prospiciente il vano denominato ripostiglio presenta una forma rettangolare e non quadrangolare, una dimensione pari a circa 2.20 / 2.30 ml (nella realtà dei luoghi e al N.C.E.U.) e non 4.10 come si evince dalla lettura degli elaborati grafici depositati all'U.T. Lo stesso vano denominato ripostiglio, sia negli elaborati depositati presso l'U.T. e il N.C.E.U., in realtà è adibito a seconda camera da letto.

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:****CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'ingresso all'unità edilizia n. 2 è garantito mediante corte esterna lato mare; mentre nella planimetria catastale risulta ancora una porta di accesso lato monte su via Trazzera Marina n.104 mediante spazio ad uso collettivo e androne con scala di accesso ai piani soprastanti. Tale porta d'ingresso accedeva direttamente al vano denominato ripostiglio. (normativa di riferimento: Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939 n. 652)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di Variazione presso il N.C.E.U. "Accertamento della Proprietà Immobiliare Urbana".

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

Costi di regolarizzazione:

- Stesura planimetria € 300,00 e procedura Docfa € 300,00: €.600,00
- Denuncia di Variazione - Tributi Speciali Catastali: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30g

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CAPO D'ORLANDO VIA TRAZZERA MARINA 106, QUARTIERE  
SEMICENTRALE

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CAPO D'ORLANDO Via Trazzera Marina 106, quartiere semicentrale, della superficie commerciale di **75,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*DATO OSCURATO\*\*)

L'unità abitativa fa parte di un fabbricato edilizio caratterizzato da tre livelli fuori terra oltre la copertura a tetto con i relativi volumi tecnici. L'immobile è sito in via Trazzera Marina n.104-106 ed è costituito da circa 11/12 unità edilizie. L'intero fabbricato gode di una servitù di passaggio esclusivamente pedonale da esercitarsi sia dalla Via Trazzera Marina come pure dal Lungomare di Capo d'Orlando. L'immobile in cui insiste l'abitazione ha un ulteriore accesso anche dal lungomare Luciano Ligabue, mediante un vialetto ad uso pedonale. Il piano terra è costituito da tre unità abitative caratterizzate tutte da ingresso indipendente mediante corte/spazio di pertinenza. L'unità immobiliare n. 2 oggetto del pignoramento è sposta al piano terra con accesso indipendente mediante spazio antistante l'ingresso di esclusiva pertinenza dell'unità abitativa. Trattasi di spazio di forma rettangolare che descrive e delimita l'unica facciata esterna costituita da una finestra e da una porta di accesso all'unità edilizia. Tale spazio, ossia una sorta di fascia di rispetto, preserva la funzionalità e la stessa privacy abitativa.

L'unità edilizia insiste in un edificio ubicato in zona semicentrale residenziale, con abitazioni inquadrate oggi nella categoria catastale A/2, caratterizzate da buona esposizione prevalente, grado di rifinitura tra il normale e l'ordinario. Il collegamento dell'intero fabbricato con la viabilità esistente si realizza o mediante via Trazzera Marina o dal Lungomare L. Ligabue. La superficie utile dell'

appartamento è di circa 57.00 mq, l'alloggio consta di n. 3 vani utili (1 nella zona giorno adibito a soggiorno/pranzo con angolo cottura e 2 nella zona notte: 1 camere ad uso sinolo e 1 camera ad uso doppio) e dei vani accessori: ingresso, bagno e disimpegno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra , interno int. 2, ha un'altezza interna di 3.00 m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 99 sub. 7 (catasto fabbricati), scheda presente, categoria A/2, classe 8, consistenza 3,5 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: Via Trazzera Marina , piano: terra , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 29/06/2004 Pratica n. ME0119201 in atti dal 29/06/2004 AMPL, FUSI. FRAZION (n. 4037.1/2004)  
Coerenze: Atto del 15/03/2005 Pubblico ufficiale PENNA ADELE Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 29629 - Compravendita. Nota presentata con Modello Unico n. 5500.1/2005 Reparto PI di MESSINA in atti dal 21/03/2005

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2003 ristrutturato nel 2004.



*Ingresso lato monte all'unità edilizia N. 2 sita al P.T. mediante via Trazzera Marina*



*Ingresso lato mare all'unità abitativa posta al P.T. dal lungomare Luciano Ligabue*



*Prospetto principale su corte lato mare costituito da una porta/balcone e una finestra al P.T.*



*Chiostrina interna ad uso esclusivo*



*Corte esterna lato mare di accesso all'unità abitativa N. 1 e 2*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Cefalù, Santo Stefano di Camastra, Capo d'Orlando, Isole Eolie, Milazzo, Taormina). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Area Archeologica di Tindari, Riserva Naturale laghetti di Marinello, Isole Eolie .



SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 150 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 6 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 1,6 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	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'Unità immobiliare, facente parte di una palazzina con normali caratteristiche generali, costruttive e distributive presenta locali di media ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di normale fattura, collegamenti verticali e orizzontali di normale entità sufficientemente illuminati.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione sviluppa una **superficie lorda** complessiva di circa **80 mq**: di cui 68 mq adibiti a civile abitazione, circa 9,5 mq destinati a chiostrina ad uso esclusivo dell'unità edilizia e circa 3,4 mq spazio antistante l'ingresso.

L'appartamento insiste al piano terra della palazzina. L'unità edilizia è costituita da una zona giorno caratterizzata da soggiorno-pranzo e angolo cottura; la zona notte è servita da un giusto disimpegno che conduce a n. 2 camere da letto e un servizio igienico. L'appartamento è caratterizzato da due facciate in aderenza cieche esposte a Nord e a Ovest e da 2 facciate libere esposte una a Nord-Est (facciata principale) e a Sud (facciata interna) su chiostrina ad uso esclusivo.

Le rifiniture interne sono di normale fattura, con materiali che non hanno caratteristiche di particolare qualità e/o pregio. L'unità è provvista degli essenziali impianti elettrico-idrico-fognario di ordinaria tecnologia; sono presenti corpi scaldanti autonomi.

Per quanto riguarda la regolarità sostanziale, ai fini dell'attestazione dell'agibilità, l'unità immobiliare ne è provvista.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : anta singola a battente realizzato in acciaio con apertura manuale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in civile intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in battuto di cemento e piastrelle gres	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica - gres porcellanato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : doppia anta a battente realizzato in alluminio e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : anta singola battente realizzato in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno realizzato in mattone paramano	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in cucina realizzato in mattone paramano	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*fognatura*: mista la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore rete comunale

nella media 

*gas*: sottotraccia con alimentazione a metano

nella media 

*idrico*: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi propilene

nella media 

*termico*: sottotraccia ad acqua calda con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori . Non è presente la caldaia

nella media 

Delle Strutture:

*copertura*: con falde a padiglione costruita in latero cemento armato

nella media 

*fondazioni*: travi continue rovesce costruite in cemento armato



*solai*: solaio a nervature parallele in c.a. e laterizi con soletina soprastante in c.a. . solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera

nella media 

*strutture verticali*: costruite in cemento armato

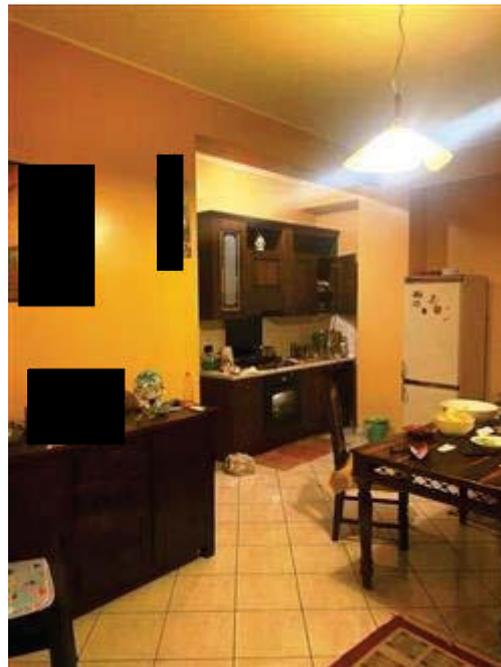
nella media 

*travi*: costruite in cemento armato

nella media 



Ingresso



Soggiorno -pranzo -angolo cottura



*Corridoio*



*Camera da letto uso singolo*



*Camera da letto uso doppio*



*Servizio igienico - lavanderia*

CLASSE ENERGETICA:



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
Appartamento	68,00	x	100 %	=	68,00
chiostrina interna	9,50	x	60 %	=	5,70
Spazio antistante ingresso	3,40	x	50 %	=	1,70
<b>Totale:</b>	<b>80,90</b>				<b>75,40</b>



Planimetria appartamento N. 2 posto al P.T. depositata all'U.T.



Planimetria catastale dell' unità abitativa censita alla part.lla 99 sub. 7 del N.C.E.U.



Foto creata mediante <https://www.formaps.it/> part.lla 99

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/05/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/90712831>

Descrizione: Appartamento primo piano fronte mare di 120 mq con terrazzo di circa 40 mq

Indirizzo: Via Trazzera Marina 116

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie: 40

Prezzo: 170.000,00 pari a 1.062,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/07/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/113264843/>

Descrizione: Appartamento piano 3, con 2 camere da letto, cucina abitabile, soggiorno servizio igienico, ampio terrazzo e balconi.

Indirizzo: Via Trazzera Marina

Superfici principali e secondarie: 77

Superfici accessorie:

Prezzo: 139.000,00 pari a 1.805,19 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel comune di Capo d'Orlando a **Giugno 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.726 al metro quadro**, con un aumento del 0,17% rispetto a Giugno 2023 (1.723 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Capo d'Orlando ha raggiunto il suo massimo nel mese di Agosto 2022, con un valore di € 1.911 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Dicembre 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.661 al metro quadro.

Facendo la media tra i valori max desunti dalle banche dati delle agenzie del territorio e dagli osservatori di mercato tra le contrattazioni effettivamente intervenute tra privati in regime di libero mercato (condizioni Normali), alla data odierna, a seconda dello stato di conservazione (normale), manutenzione sufficiente, indice di piano e posizione dell'unità immobiliare, si è giunti nella determinazione di attribuire a detta unità immobiliare, che si sviluppa al P.T., il prezzo di stima pari a €/mq 1.170,00. come di seguito computato ed avendo vagliato anche le principali agenzie di quotazioni immobiliari qui di seguito riportate

Valutazione mediante quotazioni immobiliari di mercato ricavate dalle maggiori agenzie del territorio

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato OMI ([www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione](http://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione))

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: MESSINA

Comune: CAPO D'ORLANDO

Fascia/zona: Semicentrale PIANA – SAN GREGORIO

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.:1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione Civile

Stato Conservativo: Normale - Sufficiente

Valore di mercato €/mq: min 1.200,00 e max 1.750,00

Tipologia: Ville e villini

Stato Conservativo: Normale - Sufficiente

Valore di mercato €/mq: min 1.250,00 e max 1.850,00

Superficie (L/N): L

Quotazioni immobiliari Sicilia - Comune: CAPO D'ORLANDO  
(www.borsinoimmobiliare.it/quotazioniimmobiliari/Sicilia/Messina-Provincia)

Zona Semicentro: ZONA PIANA - SAN GREGORIO

Abitazione civile valore max

2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio) maggior pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)
1.192,00 €/mq	1.687,00 €/mq	2.021,00 €/mq

Ville e villini quotazioni di ville e porzioni di villa valore max € 1.744,00 €/mq

Valore di mercato max: 1.750,00 + 1.850,00 + 1.192,00 + 1.687,00 + 2.021,00 + 1.744,00 =  
10.244,00 : 6 = **1.707,33 €/mq**

Dall'analisi dei maggiori osservatori del mercato e dei relativi valori di mercato estrapolati dagli archivi immobiliari in corrispondenza del Comune di Capo d'Orlando si ricavano i seguenti valori unitari per Mq.

Osservazione di mercato n.1 valore unitario € 1.062,50

Osservazione di mercato n.2 valore unitario € 1.805,19

Valore di mercato max: 1.062,50 + 1.805,19 = 2.867,69 : 2 = 1.433,845 €/mq = **1.433,84 €/mq**

Interpolando i valori di mercato medi ricavati dalle tipologie prevalenti presenti negli archivi delle maggiori agenzie del territorio e osservatori di quotazioni immobiliari in corrispondenza del Comune di Capo d'Orlando, con destinazione ad Abitazione di tipo civile, ricadenti in fascia/zona: semicentrale stato conservativo normale si ottiene

un valore di mercato\* medio €/mq pari a 1.707,33 €/mq + 1.433,84 €/mq = 3.141,17 : 2 = 1.570,58 €/mq

**Il VALORE DI MERCATO così ottenuto lo si arrotonda per difetto ed avremo un valore di scambio pari a € 1.570,00 €/mq**

Trattasi di immobile presumibilmente in classe energetica G. Dalla eventuale redazione dell'APE (Attestato Prestazione Energetica) che sintetizza le caratteristiche energetiche dell'immobile: caratteristiche termo igrometriche, consumi, produzione di acqua calda, raffrescamento e riscaldamento degli ambienti, tipo di impianto, eventuali sistemi di produzione di energia rinnovabile, emergerà quasi certamente viste le caratteristiche costruttive impiegate che la "targa energetica" presunta dell'unità edilizia rientra tra gli standard minimi delle case esistenti ossia Classe G.

All' appartamento si attribuisce pertanto la Classe energetica G, collocandolo all'interno di una specifica classe energetica in base a quanto combustibile consumano all'anno per ogni metro quadro di superficie riscaldata/raffrescata.

## Coefficienti di differenziazione in funzione delle classi energetiche

Classe A+ min +80Euro/mq max +150Euro/mq

Classe A 0 0

Classe B min -80Euro/mq max -150Euro/mq

Classe C min -160Euro/mq max -200Euro/mq

Classe D min -210Euro/mq max -250Euro/mq

Classe E min -260Euro/mq max -300Euro/mq

Classe F min -310Euro/mq max -350Euro/mq

**Classe G min -360Euro/mq max -400Euro/mq**

Valori €/mq da utilizzare per modificare le quotazioni di mercato in relazione all'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile oggetto di stima ([www.borsino-immobiliare.com/pagina/coefficienti-energetici](http://www.borsino-immobiliare.com/pagina/coefficienti-energetici))

Al valore di mercato si applica una riduzione, pari a -400,00 €/mq, poiché trattasi di immobile presumibilmente in Classe Energetica G (standard case esistenti). Pertanto il più probabile prezzo di mercato è pari a (1.570,00 – 400,00) = 1.170,00 €/mq.

**Il VALORE DI MERCATO così ottenuto determina un valore di scambio pari a € 1.170,00 €/mq**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	75,40	x	1.170,00	=	<b>88.218,00</b>
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€ 88.218,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€ 88.218,00</b>
---	--------------------

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Si applicherà, quindi, il metodo di stima sintetico - comparativo; memori che la comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali rappresenta la base di qualsiasi metodologia di valutazione. Tale criterio corrisponde ad un giudizio di equivalenza, in un dato mercato ed in un dato momento, fra il bene economico ed una quantità di moneta, ossia ricerca del più probabile valore di mercato attraverso l'individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi attualizzati ad oggi. Ricordiamo, inoltre, la definizione di valore di mercato così come riportata dalla Circolare n. 263 del 2006 della Banca d'Italia: "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Per poter applicare tale criterio, sono state effettuate ricerche ed indagini sul mercato immobiliare locale consultando professionisti ed operatori economici del settore di provata professionalità. Sulla scorta delle informazioni assunte, opportunamente vagliate e riferite ai beni aventi medesime caratteristiche degli immobili in oggetto, si reputa equo determinare come più probabile valore di

mercato degli immobili pignorati facendo riferimento alle contrattazioni effettivamente intervenute tra privati in regime di libero mercato alla data odierna.

Tenuto conto delle caratteristiche del bene, coincidenti per ubicazione e tipologia, che è sito nel Comune di Capo d'Orlando (ME) in area semicentrale, zona "B3" completamento urbano Via Trazzera Marina, ritenuto che i prezzi per unità dello stesso tipo ubicati in zone limitrofe variano da un minimo di circa 800,00-950,00 €/mq (in corso di costruzione) ad un valore di mezzo di 1.000,00 - 1.300,00 €/mq (fabbricato in classe Energetica D/E/F/G), ad un massimo di 1.350,00 - 1.900,00 €/mq (ottime condizioni - nuova costruzione - ottimo e/o buon livello di rifiniture - rispettoso delle normative vigenti in materia di edilizia, sicurezza/igiene, rispondente alla prestazione ed ai requisiti energetici - Classe A+/A).

La zona immobiliare riflette un area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Si è giunti nella determinazione di attribuire a detta unità immobiliare che si sviluppa al P.T. del fabbricato sito in Capo d'Orlando zona semicentrale il prezzo di stima pari a €/mq 1.170,00 (abitazione civile A/2).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Sant'Agata di M.Ilo/Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Capo d'Orlando, agenzie: Capo d'Orlando, Sant'Agata M.Ilo, Patti, Barcellona, Milazzo, Messina, osservatori del mercato immobiliare (OMI) dall'Agenzia del Territorio e Osservatorio Nazionale sul Mercato Immobiliare (ONMI) di Tecnoborsa, ed inoltre: Riviste del settore sia in formato cartaceo l'Informatore, Tecnocasa, Il Quadrifoglio, Giornale Pubblicitario della fascia Tirrenica. Riviste digitali: [www.agenzieimmobiliari.com](http://www.agenzieimmobiliari.com), [www.ilcorriereimmobiliare.it](http://www.ilcorriereimmobiliare.it), [www.immobili24.ilsole24ore.com](http://www.immobili24.ilsole24ore.com).

#### 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	75,40	0,00	88.218,00	88.218,00
				<b>88.218,00 €</b>	<b>88.218,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 650,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 87.568,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 13.135,20**

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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 490,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 73.942,80</b>

data 18/07/2024

il tecnico incaricato  
Maria Cinzia Tascone