



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

48/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SAPHIRA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Gianluca Antonio Peluso

CUSTODE:

Avv. Maria Cristina Maniaci

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/02/2022



TECNICO INCARICATO:

Per.Agr. Dott.Vincenzo Scarpinati

CF:SCRVCN60R02F1580

con studio in GIOIOSA MAREA (ME) VIA MAZZINI, 64

telefono: 0941302477

email: VINCENZO.SCARPINATI@TIN.IT

PEC: vincenzo.scarpinati@pec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 48/2021

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

A **box doppio** a CARONIA Contrada Sugherita snc, della superficie commerciale di **20.000,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

fabbricato a piano terra costituito da un unico ambiente utilizzato dal debitore allo stato rustico senza intonaci ne pavimento dalla superficie catastale di mq.100,00 e da un locale seminterrato di mq.35,00 la foto n. 1 e 2 visualizzano l'immobile. La superficie catastale corrisponde allo stato di fatto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, scala esterna in muratura, ha un'altezza interna di mt.3,50. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 311 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 133 mq, rendita 116,77 Euro, indirizzo catastale: Contrada Sugherita s.n.c., piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dalla soppressione della particella 291
Coerenze: a nord con terreno particella 351; a sud con terreno particella 424 a est terreno particella 292 appartenente alla stessa ditta e con strada di accesso facente parte della particella 424; a ovest con terreno particella 109

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

B **appartamento** a CARONIA Contrada Sugherita snc, della superficie commerciale di **60.000,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al primo piano utilizzato come abitazione principale dal debitore esecutato, costituito da ingresso, un vano grande adibito a cucina soggiorno, tre camere da letto bagno e due balconi

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di mt.3.30. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 311 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 568,10 Euro, indirizzo catastale: Contrada Sugherita , piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Soppressione della particella 291

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	80.000,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 58.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 58.000,00
Data della valutazione:	12/02/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Dalla verifica della documentazione della procedura in atti, e dal sopralluogo effettuato, risulta che il [REDACTED] 8 ha acquistato con contratto del 13/03/1996 a rogito del Notaio Antonino Buono di Patti repertorio n.113570/22952 trascritto a Messina in data 02/04/1996 al n.8291/6773 il terreno sito nel Comune di Caronia (ME) foglio 3 particelle 291 di Ha.0.06.19 (Mq.619) e particella 292 di Ha.0.00.14 (Mq.14). Successivamente con Tipo mappale del 16/11/2000 protocollo n.118295 la particella di terreno 291 è stata soppressa dando origine alla particella 311 la quale è stata frazionata originando le particelle 311 sub 2 e sub 3. Con il pignoramento del 22/06/2021 repertorio n.571 trascritto il 19/07/2021 R.G.19688 R.P.15372 sono stati pignorati gli immobili 311 sub 2 e 3 non pignorando la particella di terreno n.292 di mq.14 di cui ancora proprietario è il Sig. [REDACTED]. Altresì si comunica al G.E.; al Creditore Procedente, e al Custode, che la particella 292 è ubicata all'ingresso dell'immobile stagito, di fatto è unita alla particella 311 come visualizzato nell'allegato 8 e dalla foto n.17 della consulenza.

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 16/02/2005 ai nn. 5664/1706 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Montepaschi Serit Servizio Riscossione Tributi.

Importo ipoteca: €35.000,00.

Importo capitale: €35.000,00.

Ipoteca gravante sugli originari terreni al foglio 3 particelle 291 - 292

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/07/2021 ai nn. 19688/1706 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento immobiliare .

Importo ipoteca: €30.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita (dal 13/03/1996), con atto stipulato il 13/03/1996 a firma di Notaio Antonino Buono Patti ai nn. 113570/22952 di repertorio, trascritto il 02/04/1996 a Messina ai nn. 8291/6773.

La nota di trascrizione dell'atto di acquisto si trova nell'allegato 7

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera approvato con D.A. n.312/DRU del 20/08/1999, l'immobile ricade in zona "E" Area Agricola ai sensi dell'art.33 delle norme di attuazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc./mq. Numero max dei piani f.t.:2 Altezza max 7,50 mt. Distanza minima dai confini 10,00 mt. Distanza minima dai fabbricati 20,00 mt. Distanza minima tra fabbricati mt.20,00 (con esclusione degli insediamenti classificati al punto a e b). Distanza dal ciglio stradale come da D.M.1 aprile 1968 n.1404. Come risulta dal Certificato di destinazione urbanistica allegatorilasciato il 24/11/2021 n.Prot.9407/10128

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il fabbricato non ha nessun titolo abitativo, da informazioni assunte al Comune di Caronia con i tecnici comunali non risulta nessun progetto presentato e nemmeno domande di sanatoria, per cui l'immobile pignorato è totalmente abusivo
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

La catastazione dell'immobile è stata effettuata il 16/11/2000 protocollo 118295

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

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



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:****CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Gli impianti, idrico, fognario ed elettrico non sono a norma.

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

Costi di regolarizzazione:

- Messa a norma impianto elettrico e idrico : €2.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Impianto idrico, fognario ed elettrico

BENI IN CARONIA CONTRADA SUGHERITA SNC

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a CARONIA Contrada Sugherita snc, della superficie commerciale di **20.000,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

fabbricato a piano terra costituito da un unico ambiente utilizzato dal debitore allo stato rustico senza intonaci ne pavimento dalla superficie catastale di mq.100,00 e da un locale seminterrato di mq.35,00 la foto n. 1 e 2 visualizzano l'immobile. La superficie catastale corrisponde allo stato di fatto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, scala esterna in muratura, ha un'altezza interna di mt.3,50. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 311 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 133 mq, rendita 116,77 Euro, indirizzo catastale: Contrada Sugherita s.n.c., piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dalla soppressione della particella 291
Coerenze: a nord con terreno particella 351; a sud con terreno particella 424 a est terreno particella 292 appartenente alla stessa ditta e con strada di accesso facente parte della particella 424; a ovest con terreno particella 109

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.





Foto n.1 ingresso garage carrabile lato est



Foto n.2 ingresso pedonale lato nord



Foto n. 3 parte del giardino ingresso carrabile lato est

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Sant'Agata di Militello, Comune di Santo Stefano di Camastra). 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: Fiumara D'Arte di Motta D'Affermo, Parco dei Nebrodi .

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km. 200 aeroporto di Palermo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante Km. 15 Svincolo Santo Stefano di Camastra	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante Km.12 Stazione di Santo Stefano di Camastra		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante Km.70 Porto di Capo D'Orlando	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

fabbricato a piano terra costituito da un unico ambiente utilizzato dal debitore allo stato rustico senzaintonaci ne pavimento dalla superficie catastale di mq.100,00 e da un locale seminterrato di mq.33,00 la foto n. 1 e 2 visualizzano l'immobile. La superficie catastale corrisponde allo stato di fatto. Nel terreno particella 311 il debitore esecutato ha fatto trivellare un pozzo dalla profondità di mt.30,00 che utilizza ad uso esclusivo per acqua potabile.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> anta singola realizzato in ferro con apertura scorrevole su binario	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in travetti di cemento e tavelloni con coibentazione in inesistente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in inesistente , il rivestimento è realizzato in inesistente	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> saracinesca realizzato in ferro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> grate realizzate in ferro	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> anta singola realizzati in alluminio e vetro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> esterne con rivestimento in inesistente. la scala si come visualizzato dalla foto n. 3 è priva di parapetto e coprimano	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>condizionamento:</i> apparecchio singolo con alimentazione a elettrica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> impianto sottotraccia , la tensione è di 220V. impianto fornito da interruttore magnetotermico	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> tubi di gres di ceramica la reti di smaltimento è realizzata in privata con recapito in pozzo nero autonomo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in da pozzo privato , la rete di distribuzione è realizzata in tubi di ferro e di plastica	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato. i balconi sono senza pavimenti	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> tetto doppia ala spiovente costruita in	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



cemento armato

fondazioni: telaio e pilastri costruite in cemento armato

mediocre 

solai: soletta in cemento armato in opera

al di sotto della media 

strutture verticali: costruite in cemento armato

al di sotto della media 

travi: costruite in cemento armato

nella media 



Foto n. 4 interno garage



Foto n. 5 soffitto garage

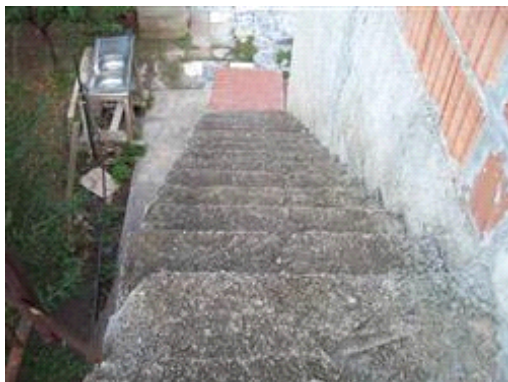


Foto n. 6 scala esterna di accesso appartamento al primo piano



Foto n.7 Pozzo ad uso esclusivo del debitore

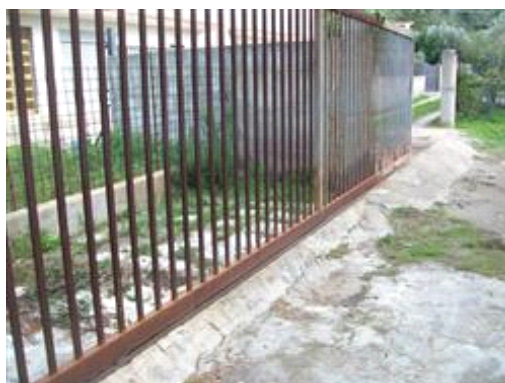


Foto n.17 Terreno particella 292 foglio 3 di mq.14 non soggetta a pignoramento, utilizzata come varco d'ingresso all'immobile di fatto unita alla particella 311

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
Box doppio utilizzato come deposito e garage	20.000,00	x	100 %	=	20.000,00
Totale:	20.000,00				20.000,00



Comune di Caronia Estratto di mappa foglio 3 particelle 292 - 311



Comune di Caronia Planimetria catastale foglio 3 particella 311 sub 2

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente considerato che l'immobile è totalmente abusivo senza nessun titolo abilitativo, ritiene di valutare l'immobile al 50 % (cinquanta %) da una attenta analisi di mercato e da informazioni assunte lo scrivente ritiene di attribuire un valore di €40.000,00 per detto immobile, per cui valutato al 50 % il prezzo diventa €20.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **20.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 20.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 20.000,00**

BENI IN CARONIA CONTRADA SUGHERITA SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B



appartamento a CARONIA Contrada Sugherita snc, della superficie commerciale di **60.000,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al primo piano utilizzato come abitazione principale dal debitore esecutato, costituito da ingresso, un vano grande adibito a cucina soggiorno, tre camere da letto bagno e due balconi

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di mt.3.30. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 311 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 568,10 Euro, indirizzo catastale: Contrada Sugherita , piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Soppressione della particella 291

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.



Foto n. 8 appartamento al primo piano lato est



Foto n. 9 appartamento al primo piano lato nord

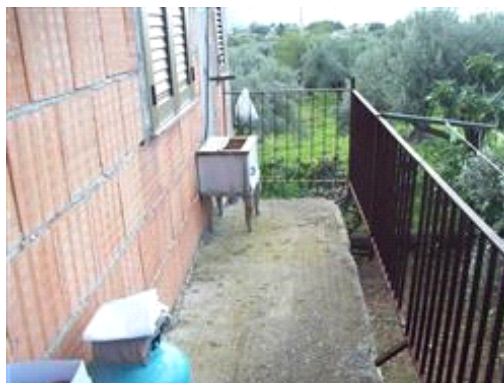


Foto n. 10 balcone lato est

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Sant'Agata di Militello, Comune di Santo Stefano di Camastra). 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: Fiumara D'Arte di Motta D'Affermo, Parco dei Nebrodi .

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km. 200 aeroporto di Palermo nella media ★★☆☆☆☆
 autostrada distante Km. 15 Svincolo Santo Stefano di Camastra al di sotto della media ★★☆☆☆☆
 ferrovia distante Km.12 Stazione di Santo Stefano ★★☆☆☆☆



di Camastra

porto distante Km.70 Porto di Capo D'Orlando

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

scarso 

stato di manutenzione generale:

scarso 

servizi:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto al primo piano utilizzato come abitazione principale dal debitore esecutato, di mq. totali 133.00 costituito da ingresso, formato da un corridoio a forma di elle, la prima parte di larghezza di mt. 1.60 e lunghezza mt.5.00, la seconda parte di larghezza di mt.1.30 e lunghezza mt.3.50. un vano grande adibito a cucina e soggiorno, la cucina misura mt. 4.00 di lunghezza e mt. 4.00 di larghezza; il soggiorno misura mt. 4.30 di larghezza e mt. 5.00 di lunghezza. Tre camere da letto la prima dalle misure di mt. 4.00 di larghezza e mt. 3.80 di lunghezza; la seconda dalle misure di mt.4.00 di larghezza e mt.3.40 di lunghezza; la terza di mt. 3.50 di larghezza e mt. 3.50 di lunghezza. Il bagno dalle misure di mt. 5.00 di lunghezza e mt.1.60 di larghezza. Per una superficie netta calpestabile di mq. 99.10 Un balcone di mt. 5.50 di lunghezza e mt. 1.20 di larghezza; un balcone di mt. 8.70 di lunghezza e mt. 1.00 di larghezza. Per una superficie netta calpestabile di mq. 15.30

Delle Componenti Edilizie:

cancello: Scorrevole realizzato in profilato di ferro con apertura manualenella media *infissi esterni:* persiane realizzati in alluminio doratoal di sotto della media *infissi interni:* doppia anta realizzati in alluminio doratoal di sotto della media *manto di copertura:* realizzato in tegole in cotto con coibentazione in nessunaal di sotto della media *pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in nessuna , il rivestimento è realizzato in nessunomediocre *pavimentazione esterna:* realizzata in battuto di cementomediocre *pavimentazione interna:* realizzata in mattonelle di ceramicaal di sotto della media *plafoni:* realizzati in cemento e travettinella media *portone di ingresso:* doppia anta a battente realizzato in alluminio e vetro , gli accessori presenti sono: nessunoal di sotto della media *protezioni infissi esterni:**rivestimento interno:**scale:* esterna con rivestimento in nessunomediocre 

Degli Impianti:



<i>condizionamento:</i> a parete con alimentazione a corrente 220 v conformità: fornito di interruttore magnetotermico	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> impianto sotto traccia , la tensione è di 220V conformità: fornito di interruttore magnetotermico	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> pozzo nero la reti di smaltimento è realizzata in autonoma conformità: non conforme	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> con alimentazione a bombole	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in pozzo autonomo , la rete di distribuzione è realizzata in tubi di ferro e pvc conformità: non conforme	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> tetto a doppia falda costruita in cemento armato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fondazioni:</i> plinti collegati costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale esterne:</i> a rampa unica costruite in cemento armato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i> costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Foto n. 11 Salone



Foto n. 12 cucina



Foto n. 13 camera da letto n. 1

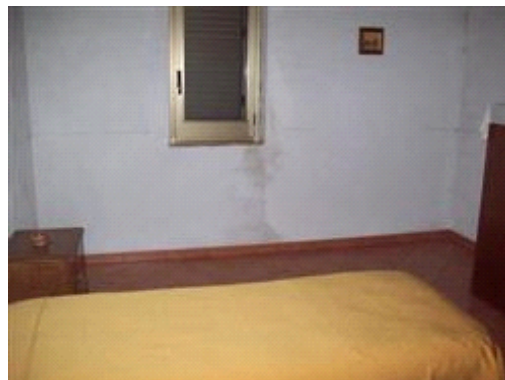


Foto n. 14 camera da letto n. 2





Foto n. 15 camera da letto n. 3



Foto n. 16 bagno completo

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	100,00	x	60000 %	=	60.000,00
Totale:	100,00				60.000,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente considerato che l'immobile è totalmente abusivo senza nessun titolo abilitativo, ritiene di valutare l'immobile al 50 % (cinquanta %) da una attenta analisi di mercato e da informazioni assunte lo scrivente ritiene di attribuire un valore di €80.000,00 per detto immobile, per cui valutato al 50 % il prezzo diventa €40.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **40.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 40.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 40.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo di stima sintetico comparativo che consiste nel raffronto del bene da stimare con altri beni simili compravenduti in libere contrattazioni.

Da informazioni assunte all'Ufficio Tecnico del Comune, risulta che nessun progetto di costruzione è stato presentato per l'immobile stagito. pertanto si può considerare totalmente abusivo e non sanabile. Nel caso specifico, abbiamo un immobile completamente abusivo e non sanabile, “ le nullità” di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001).

Da ricerche effettuate, nella zona in condizione ordinarie con titoli abilitativi per quell'immobile si può attribuire un valore di €120.000,00 (Centoventimila/00). Considerato l'immobile abusivo e non sanabile lo scrivente attribuisce un valore del 50 % che ammonta a €60.000,00 (Sessantamila/00).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina , conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Caronia, agenzie: agenzie immobiliari del comprensorio dei Nebrodi, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Colleghi e altri professionisti della zona dei Nebrodi

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	box doppio	20.000,00	0,00	20.000,00	20.000,00
B	appartamento	60.000,00	0,00	40.000,00	40.000,00
				60.000,00 €	60.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 58.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 58.000,00**

data 12/02/2022

il tecnico incaricato
Per.Agr. Dott.Vincenzo Scarpinati

