



# TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 284/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Danilo Maffa

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/12/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**SALVATORE MANCUSO**

CF:MNCSVT69M08F158R

con studio in MESSINA (ME) VIA XXIV MAGGIO, 18

telefono: 090674513

fax: 090674513

email: salvatoremancuso@alice.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 284/2017

## LOTTO 1

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

**A**

**Appartamento** a MESSINA Via Consolare Valeria 436, frazione Tremestieri, della superficie commerciale di **86,45** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà del debitore esecutato \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'immobile ha forma rettangolare (stretto e lungo) con ambienti aperti e direttamente tra loro comunicanti; nel soggiorno si trova una scala che da accesso al piano superiore, quest'ultimo catastalmente identificato con altro subalterno e pertanto non incluso nella presente procedura.

L'immobile si suddivide in: ingresso comune con altra unità immobiliare, soggiorno, cucina, bagno, e altri due vani posti in sequenza.

Dal vano soggiorno si accede alla veranda principale e, allo stato di fatto, anche al piano primo non oggetto della presente procedura.

Il vano successivo è adibito a cucina, privo di areazione e illuminazione diretta; dalla cucina si accede al disimpegno e al bagno, quest'ultimo dotato di apertura verso l'esterno.

In adiacenza alla cucina, senza alcuna delimitazione, è presente un ulteriore vano, anche esso privo di areazione e illuminazione diretta.

In ultimo, si accede ad un vano realizzato mediante parziale chiusura di una retrostante chiostrina (al catasto terreni l'area di sedime del vano di cui trattasi è identificata separatamente rispetto al fabbricato).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2.80.

Identificazione catastale (*per una incongruenza tra planimetria catastale e mappa catastale, una porzione del fabbricato risulta contemporaneamente censita nella consistenza planimetrica del fg. 160, part. 240 sub.5 e allo stesso tempo rappresentata in mappa con identificativo fg. 159 part. 798*):

- foglio 160 particella 240 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 002, categoria A/2, classe 10, consistenza 4,5 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: Via Consolare Valeria (Tremestieri) n. 436, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di vendita e costituzione di diritto di abitazione Notar Vincenzo Gregorio del 11/01/1978 trascritto il 16/01/1978 ai nn.1353/1296
- foglio 159 particella 798 (catasto terreni), partita 82243, qualita/classe 1, superficie 16, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,09 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di vendita Notar Antonino Arrigo del 13/01/1989 trascritto a Messina il 07/2/1989 ai nn. 3533/3055

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1947.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	86,45 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:	€. 30.902,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.902,50
Data della valutazione:	02/12/2019

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

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

La consistenza catastale identificata al fg.160 part. 240 sub.5 risulta di proprietà, in ragione della quota di 1/2 (un mezzo) indiviso, del solo signor [REDACTED] comproprietà con il fratello [REDACTED].

La consistenza catastale identificata al fg. 159 part. 798 risulta di proprietà - in regime di comunione legale dei beni - dei coniugi [REDACTED].

A causa del mancato allineamento tra mappe catastali terreni e mappe catastali urbano, una porzione dell'immobile è identificata al fg. 159 part. 798 del catasto terreni ma allo stesso tempo inclusa nella planimetria catastale depositata al catasto urbano dell'unità fg. 160 part.240 sub. 5.

### 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: Nessuna.

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **legale** attiva, iscritta il 03/12/2010 a Messina ai nn. 38432/7340, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da art. 77 del D.P.R. 602/73.

Importo ipoteca: 218.841,56€

Importo capitale: 109.420,78€

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

Pignoramento, trascritto il 15/09/2017 a Messina ai nn. 16978, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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 1/2, in forza di Atto di vendita e costituzione di diritto di abitazione, con atto stipulato il 11/01/1978 a firma di Notar Vincenzo Gregorio, trascritto il 16/01/1978 a Messina ai nn. 1353/1296.

Il titolo è riferito solamente a Immobile censito nel catatso fabbricati fg. 160, particella 240, subalterno 5.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di Atto di Vendita, con atto stipulato il 13/01/1989, trascritto il 07/02/1989 a Messina ai nn. 3533/3055.

Il titolo è riferito solamente a immobile sito in Messina, catasto terreni fg. 159, particella 798, terreno Vill. Tremestieri.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 1947. Risultano eseguiti interventi di ristrutturazione in epoca recente (vedi paragrafo conformità edilizia) in assenza di titolo abilitativo.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A3

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **non conforme**, in quanto rispetto all'impianto originario (o comunque rispetto alla situazione catastale denunciata il 30/01/2006) sono state eseguite le seguenti opere:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- ampliamento con edificazione su porzione dell'originario terreno limitrofo (fg. 159 part. 798);
- realizzazione di una scala di collegamento con il piano superiore.

Gli interventi edilizi di cui alle lettere a) e b) possono essere **regolarizzati mediante presentazione di istanza di condono**.

Relativamente all'intervento di cui alla lettera c) deve essere ripristinato l'originario stato dei luoghi.



Per il calcolo delle spese di regolarizzazione si stimano i seguenti costi:

- oblazione L.326/03 per ampliamento 150€/mq x 10mq = 1.500,00€
  - oblazione per diversa distribuzione interna = 1.000,00€
  - oneri concessori per ampliamento (stima) = 50€/mq x 10mq = 500,00€
  - spese tecniche per pratiche edilizie = 2.500,00€
  - lavori di ricostruzione solaio e rimozione scala = 2.500,00€
- TOTALE COSTI DI REGOLARIZZAZIONE 8.000,00€

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Le difformità sono state regolarizzate mediante procedura DOCFA presentata dallo scrivente il 31/07/2019 Prot. n. ME0085319  
L'immobile risulta pertanto **conforme**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MESSINA VIA CONSOLARE VALERIA 436, FRAZIONE TREMESTIERI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a MESSINA Via Consolare Valeria 436, frazione Tremestieri, della superficie commerciale di **86,45** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà del debitore esecutato \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'immobile ha forma rettangolare (stretto e lungo) con ambienti aperti e direttamente tra loro comunicanti; nel soggiorno si trova una scala che da accesso al piano superiore, quest'ultimo catastalmente identificato con altro subalterno e pertanto non incluso nella presente procedura.

L'immobile si suddivide in: ingresso comune con altra unità immobiliare, soggiorno, cucina, bagno, e altri due vani posti in sequenza.

Dal vano soggiorno si accede alla veranda principale e, allo stato di fatto, anche al piano primo non oggetto della presente procedura.

Il vano successivo è adibito a cucina, privo di areazione e illuminazione diretta; dalla cucina si accede al disimpegno e al bagno, quest'ultimo dotato di apertura verso l'esterno.

In adiacenza alla cucina, senza alcuna delimitazione, è presente un ulteriore vano, anche esso privo di areazione e illuminazione diretta.

In ultimo, si accede ad un vano realizzato mediante parziale chiusura di una retrostante chiostrina (al catasto terreni l'area di sedime del vano di cui trattasi è identificata separatamente rispetto al fabbricato).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2.80.

Identificazione catastale (per una incongruenza tra planimetria catastale e mappa catastale, una porzione del fabbricato risulta contemporaneamente censita nella consistenza planimetrica del fg. 160, part. 240 sub.5 e allo stesso tempo rappresentata in mappa con identificativo fg. 159 part. 798):



- foglio 160 particella 240 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 002, categoria A/2, classe 10, consistenza 4,5 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: Via Consolare Valeria (Tremestieri) n. 436, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di vendita e costituzione di diritto di abitazione Notar Vincenzo Gregorio del 11/01/1978 trascritto il 16/01/1978 ai nn.1353/1296
- foglio 159 particella 798 (catasto terreni), partita 82243, qualita/classe 1, superficie 16, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,09 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di vendita Notar Antonino Arrigo del 13/01/1989 trascritto a Messina il 07/2/1989 ai nn. 3533/3055

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1947.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è poco scorrevole, i parcheggi sono insufficienti. Sono comunque presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 500 mt.

buono 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

buono 

servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CLASSE ENERGETICA:



[164.7 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. ID: 643367 registrata in data 28/10/2019

#### CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	83,00	x	100 %	=	83,00
Chiostrina	6,00	x	50 %	=	3,00
Veranda	4,50	x	10 %	=	0,45
<b>Totale:</b>	<b>93,50</b>				<b>86,45</b>





VA CONSOLARE VALERBA - TRIMESTIERI

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'immobile oggetto della presente procedura si adotterà il criterio di stima sintetico-comparativo, consistente nel paragonare il bene da stimare con altri similari di cui è noto il valore, facendo riferimento alle quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Nella zona di riferimento l'OMI indica per abitazioni di tipo civile un valore di mercato compreso tra 1000,00€/mq e 1500,00€/mq. Considerata la vetustà dell'immobile, la qualità delle finiture, e le caratteristiche del fabbricato si considera congruo un prezzo di 1.000,00€/mq

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 86,45 x 1.000,00 = **86.450,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 86.450,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 43.225,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione dell'immobile oggetto della presente procedura si adotterà il criterio di stima sintetico-comparativo, consistente nel paragonare il bene da stimare con altri similari di cui è noto il valore, facendo riferimento alle quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Nella zona di riferimento l'OMI indica per abitazioni di tipo civile un valore



di mercato compreso tra 1000,00€/mq e 1500,00€/mq. Considerata la vetustà dell'immobile, la qualità delle finiture, e le caratteristiche del fabbricato si considera congruo un prezzo di 1.000,00€/mq

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare, ed inoltre: Internet

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	86,45	0,00	86.450,00	43.225,00
				<b>86.450,00 €</b>	<b>43.225,00 €</b>

Riduzione del <b>10%</b> per la vendita di una sola quota dell'immobile:	<b>€. 4.322,50</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 8.000,00</b>
<b>Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€. 30.902,50</b>

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

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€. 30.902,50</b>





TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 284/2017

## LOTTO 2

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

**A**

**terreno agricolo** a MESSINA C.da Bruca, frazione Santo Stefano Medio per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Identificazione catastale:

- foglio 182 particella 316 (catasto terreni), partita 18359, qualita/classe 3, superficie 1,6, reddito agrario 0,54 €, reddito dominicale 1,57 €, indirizzo catastale: Messina c.da Bruca - Villaggio S. Stefano Medio, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di vendita Notar Giovanni Paderni del 29/09/1993 trascritto a Messina il 18/10/1993 ai nn. 26032/22142
- foglio 182 particella 1182 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 12,44 reddito agrario 11,89 €, reddito dominicale 32,77 €, indirizzo catastale: Messina c.da Bruca - Villaggio S. Stefano Medio, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di vendita Notar Giovanni Paderni del 29/09/1993 trascritto a Messina il 18/10/1993 ai nn. 26032/22142
- foglio 182 particella 752 (catasto terreni), partita 130177, qualita/classe 1, superficie 2,55, reddito agrario 2,44 €, reddito dominicale 6,72 €, indirizzo catastale: Messina c.da Bruca - Villaggio S. Stefano Medio, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di vendita Notar Giovanni Paderni del 29/09/1993 trascritto a Messina il 18/10/1993 ai nn. 26032/22142
- foglio 182 particella 317 (catasto terreni), superficie 1,1, indirizzo catastale: Messina c.da Bruca - Villaggio S. Stefano Medio, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di vendita Notar Giovanni Paderni del 29/09/1993 trascritto a Messina il 18/10/1993 ai nn. 26032/22142
- foglio 182 particella 563 (catasto terreni), partita 130177, qualita/classe 2, superficie 7,5, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,97 €, indirizzo catastale: Messina c.da Bruca - Villaggio S. Stefano Medio, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di vendita Notar Giovanni Paderni del 29/09/1993 trascritto a Messina il 18/10/1993 ai nn. 26032/22142
- foglio 182 particella 565 (catasto terreni), partita 130177, qualita/classe 2, superficie 0,33, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,16 €, indirizzo catastale: Messina c.da Bruca - Villaggio S. Stefano Medio, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di vendita Notar Giovanni Paderni del 29/09/1993 trascritto a Messina il 18/10/1993 ai nn. 26032/22142
- foglio 182 particella 707 (catasto terreni), partita 82427, qualita/classe 1, superficie 0,98, reddito agrario 0,94 €, reddito dominicale 2,58 €, indirizzo catastale: Messina c.da Bruca - Villaggio S. Stefano Medio, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di vendita Notar Giovanni Paderni del 29/09/1993 trascritto a Messina il 18/10/1993 ai nn. 26032/22142
- foglio 182 particella 709 (catasto terreni), partita 82427, qualita/classe 2, superficie 0,14, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,07 €, indirizzo catastale: Messina c.da Bruca - Villaggio S. Stefano Medio, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di vendita Notar Giovanni Paderni del 29/09/1993 trascritto a Messina il 18/10/1993 ai nn. 26032/22142



- foglio 182 particella 753 (catasto terreni), partita 130177, qualita/classe 2, superficie 3,26, reddito agrario 1,09 €, reddito dominicale 1,60 €, indirizzo catastale: Messina c.da Bruca - Villaggio S. Stefano Medio, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di vendita Notar Giovanni Paderni del 29/09/1993 trascritto a Messina il 18/10/1993 ai nn. 26032/22142
- foglio 182 particella 754 (catasto terreni), partita 130177, qualita/classe 2, superficie 0,1, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,05 €, indirizzo catastale: Messina c.da Bruca - Villaggio S. Stefano Medio, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di vendita Notar Giovanni Paderni del 29/09/1993 trascritto a Messina il 18/10/1993 ai nn. 26032/22142
- foglio 182 particella 749 (catasto terreni), partita 130177, qualita/classe 2, superficie 5,65, reddito agrario 0,88 €, reddito dominicale 2,48 €, indirizzo catastale: Messina c.da Bruca - Villaggio S. Stefano Medio, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di vendita Notar Giovanni Paderni del 29/09/1993 trascritto a Messina il 18/10/1993 ai nn. 26032/22142
- foglio 182 particella 1188 (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 2,45, reddito agrario 0,57 €, reddito dominicale 1,27 €, indirizzo catastale: Messina c.da Bruca - Villaggio S. Stefano Medio, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di vendita Notar Giovanni Paderni del 29/09/1993 trascritto a Messina il 18/10/1993 ai nn. 26032/22142
- foglio 182 particella 1184 (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 2,45, reddito agrario 0,38 €, reddito dominicale 1,08 €, indirizzo catastale: Messina c.da Bruca - Villaggio S. Stefano Medio, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di vendita Notar Giovanni Paderni del 29/09/1993 trascritto a Messina il 18/10/1993 ai nn. 26032/22142
- foglio 182 particella 314 (catasto terreni), partita 18359, qualita/classe 2, superficie 0,2, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,09 €, indirizzo catastale: Messina c.da Bruca - Villaggio S. Stefano Medio, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di vendita Notar Giovanni Paderni del 29/09/1993 trascritto a Messina il 18/10/1993 ai nn. 26032/22142

#### **B**

**abitazione singola a più piani** a MESSINA C.da Bruca, frazione Santo Stefano Medio, della superficie commerciale di **207** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile è composto al piano terra da: soggiorno, antibagno lavanderia e bagno, cucina, ed una camera da letto.

Al piano primo si compone di tre camere, un bagno ed una terrazza con chiusura a vetri.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e primo, ha un'altezza interna di 2.50 m.

Identificazione catastale:

- foglio 182 particella 755 sub.1 (catasto fabbricati), consistenza 7,5 vani, indirizzo catastale: Messina c.da Bruca - Villaggio S. Stefano Medio, piano: T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di vendita Notar Giovanni Paderni del 29/09/1993 trascritto a Messina il 18/10/1993 ai nn. 26032/22142

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

#### **C**

**capannone artigianale** a MESSINA C.da Bruca, frazione Santo Stefano Medio, della superficie commerciale di **460,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La tipologia costruttiva del fabbricato è mista; per una parte è costituita da strutture portanti in cemento armato/acciaio con solaio di copertura laterocentizio piano calpestabile (lastrico solare); per



altra parte si compone da murature perimetrali in blocchi di calcestruzzo, orditura di sostegno della copertura realizzata con profili metallici di tipo scatolare di modesta sezione e tetto a falde con pannelli di coibentato, lamiera gradata e lastre di policarbonato alveolare trasparente.

Il capannone artigianale, attualmente utilizzato come falegnameria, si sviluppa su un unico piano. All'interno si suddivide in due ampi spazi per le lavorazioni del prodotto, da alcuni piccoli vani destinati a deposito. Tutti gli ambienti sono privi di finiture e gli unici impianti presenti sono quello idrico e elettrico, .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, ha un'altezza interna di 4.10 m. Identificazione catastale:

- foglio 182 particella 933 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 002, categoria D/1, consistenza 0, rendita 2.306,00 Euro, indirizzo catastale: via Bruca S. Stefano Medio, piano: T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.738,50 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:	€. 4.457,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.457,50
Data della valutazione:	02/12/2019

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

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

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:



Ipoteca **legale** attiva, stipulata il 03/12/2010 ai nn. 38432/7340 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da art. 77 del D.P.R. 602/73.

Importo ipoteca: 218.841,56€

Importo capitale: 109.420,78€

Restano esclusi dalla predetta formalità gli immobili censiti al fg. 182 con part. 317, 932 (oggi 1188) e 934 (oggi 1184)

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

Pignoramento trascritto il 15/09/2017 ai nn. 16978, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Pignoramento

#### 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 1/2, in forza di Atto di vendita (dal 29/09/1993), con atto stipulato il 29/09/1993 a firma di Notar Giovanni Paderni, trascritto il 18/10/1993 a Messina ai nn. 26032/22142

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Entambi i fabbricati (oggi partt. 755 e 933) sono stati ampliati rispetto all'impianto originario risultante dall'atto di provenienza in assenza di titoli abilitativi. Pertanto gli immobili devono considerarsi parzialmente abusivi.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E1 - agricola.

Le particelle 314,316,752,317,563,565,749,707,709,753,754,1182,1188,1184, del foglio n. 182 ricadono all'interno delle aree classificate come non stabili sulla base della carta della suscettività all'urbanizzazione allegata al vigente P.R.G.

Le particelle ricadono all'interno del Piano Paesaggistico riguardante l'intero territorio dell'ambito 9 ricadente nella provincia di Messina, approvato con Decreto Assessoriale n° 6682 del 29/12/2016



(supplemento ordinario n° 2 della G.U.R.S. n° 13 del 31/03/2017), dove le previsioni sono comunque cogenti, ai sensi dell'art. 145, comma 3, del Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., per gli strumenti urbanistici dei comuni interessati e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici, stabilendo norme di salvaguardia applicabili in attesa dell'adeguamento degli stessi.

Dalla consultazione del geoportale Regione Sicilia le particelle: 314,316 del foglio n. 182 ricadono all'interno delle aree con livello di tutela 3;

le particelle: 752,317,563,565,749 del foglio n. 182 ricadono in parte all'interno delle aree con livello di tutela 3.

La Commissione Urbanistica Comunale nella seduta del 29/05/2018, ha stabilito che le zone ricadenti nelle aree con livello di tutela 2 e 3 hanno perso totalmente l'eventuale capacità edificatoria.

Che ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della Legge 21/11/2000, n° 353 e s.m.i. le particelle: 314,316,752,317,563,565,749,707,709,753,754,1182,1188,1184 del foglio 182 RICADONO per l'anno 2007 all'interno dei perimetri individuati dal "Catasto dei soprassuoli percorsi dal fuoco".

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito di aggiornamento della mappa catastale sono state eseguite le seguenti operazioni:

- variazione della consistenza della part. 755 (oggi identificata con sub.1)
- variazione della consistenza della part. 933 (oggi identificata con sub.1)
- soppressione delle particelle 751, 934, 932
- costituzione delle particelle 1182, 1184 e 1188

Inoltre per allineamento tra mappe catastali terreni e mappe catastali urbano, sono state soppresse le particelle 704 e 706 in quanto la relativa superficie coincideva con la part. 755.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Gli immobili risultano non conformi in quanto rispetto alla rappresentazione riportata nell'atto di provenienza sono stati eseguiti interventi di ampliamento sia planimetrici che in sopraelevazione

Gli interventi edilizi possono essere **regolarizzati mediante presentazione di istanza di condono.**

Per il calcolo delle spese di regolarizzazione si stimano i seguenti costi:

Corpo B - Villa singola

- oblazione L.326/03 per ampliamento :  $150\text{€}/\text{mq} \times 66\text{mq} = 9.900,00\text{€}$
- oneri concessori (stima):  $50\text{€}/\text{mq} \times 95\text{mq} = 4.750,00\text{€}$
- spese tecniche: 2.500,00€

Corpo C - Capannone artigianale

- oblazione L.326/03 per ampliamento:  $150\text{€}/\text{mq} \times 428\text{mq} = 64.200,00\text{€}$
- oneri concessori (stima):  $50\text{€}/\text{mq} \times 428\text{mq} = 21.400,00\text{€}$
- spese tecniche: 5.000,00€

**TOTALE COSTI DI REGOLARIZZAZIONE 107.750,00 €**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Le difformità sono state regolarizzate mediante le seguenti procedure catastali presentate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate:



- procedura PREGEO del 04/10/2019 protocollo: 2019/107700
- procedura DOCFA del 11/10/2019 protocollo: ME109389 (Abitazione)
- procedura DOCFA del 11/10/2019 protocollo: ME109394 (Opificio)

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

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

BENI IN MESSINA C.DA BRUCA, FRAZIONE SANTO STEFANO MEDIO

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a MESSINA C.da Bruca, frazione Santo Stefano Medio per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Identificazione catastale:

- foglio 182 particella 316 (catasto terreni), partita 18359, qualita/classe 3, superficie 1,6, reddito agrario 0,54 €, reddito dominicale 1,57 €, indirizzo catastale: Messina c.da Bruca - Villaggio S. Stefano Medio, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di vendita Notar Giovanni Paderni del 29/09/1993 trascritto a Messina il 18/10/1993 ai nn. 26032/22142
- foglio 182 particella 1182 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 12,44, reddito agrario 11,89 €, reddito dominicale 32,77 €, indirizzo catastale: Messina c.da Bruca - Villaggio S. Stefano Medio, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di vendita Notar Giovanni Paderni del 29/09/1993 trascritto a Messina il 18/10/1993 ai nn. 26032/22142
- foglio 182 particella 752 (catasto terreni), partita 130177, qualita/classe 1, superficie 2,55, reddito agrario 2,44 €, reddito dominicale 6,72 €, indirizzo catastale: Messina c.da Bruca - Villaggio S. Stefano Medio, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di vendita Notar Giovanni Paderni del 29/09/1993 trascritto a Messina il 18/10/1993 ai nn. 26032/22142
- foglio 182 particella 317 (catasto terreni), superficie 1,1, indirizzo catastale: Messina c.da Bruca - Villaggio S. Stefano Medio, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di vendita Notar Giovanni Paderni del 29/09/1993 trascritto a Messina il 18/10/1993 ai nn. 26032/22142
- foglio 182 particella 563 (catasto terreni), partita 130177, qualita/classe 2, superficie 7,5, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,97 €, indirizzo catastale: Messina c.da Bruca - Villaggio S. Stefano Medio, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di vendita Notar Giovanni Paderni del 29/09/1993 trascritto a Messina il 18/10/1993 ai nn. 26032/22142
- foglio 182 particella 565 (catasto terreni), partita 130177, qualita/classe 2, superficie 0,33, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,16 €, indirizzo catastale: Messina c.da Bruca - Villaggio S. Stefano Medio, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di vendita Notar Giovanni Paderni del 29/09/1993 trascritto a Messina il 18/10/1993 ai nn. 26032/22142
- foglio 182 particella 707 (catasto terreni), partita 82427, qualita/classe 1, superficie 0,98, reddito agrario 0,94 €, reddito dominicale 2,58 €, indirizzo catastale: Messina c.da Bruca -



Villaggio S. Stefano Medio, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di vendita Notar Giovanni Paderni del 29/09/1993 trascritto a Messina il 18/10/1993 ai nn. 26032/22142

- foglio 182 particella 709 (catasto terreni), partita 82427, qualita/classe 2, superficie 0,14, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,07 €, indirizzo catastale: Messina c.da Bruca - Villaggio S. Stefano Medio, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di vendita Notar Giovanni Paderni del 29/09/1993 trascritto a Messina il 18/10/1993 ai nn. 26032/22142
- foglio 182 particella 753 (catasto terreni), partita 130177, qualita/classe 2, superficie 3,26, reddito agrario 1,09 €, reddito dominicale 1,60 €, indirizzo catastale: Messina c.da Bruca - Villaggio S. Stefano Medio, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di vendita Notar Giovanni Paderni del 29/09/1993 trascritto a Messina il 18/10/1993 ai nn. 26032/22142
- foglio 182 particella 754 (catasto terreni), partita 130177, qualita/classe 2, superficie 0,1, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,05 €, indirizzo catastale: Messina c.da Bruca - Villaggio S. Stefano Medio, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di vendita Notar Giovanni Paderni del 29/09/1993 trascritto a Messina il 18/10/1993 ai nn. 26032/22142
- foglio 182 particella 749 (catasto terreni), partita 130177, qualita/classe 2, superficie 5,65, reddito agrario 0,88 €, reddito dominicale 2,48 €, indirizzo catastale: Messina c.da Bruca - Villaggio S. Stefano Medio, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di vendita Notar Giovanni Paderni del 29/09/1993 trascritto a Messina il 18/10/1993 ai nn. 26032/22142
- foglio 182 particella 1188 (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 2,45, reddito agrario 0,57 €, reddito dominicale 1,27 €, indirizzo catastale: Messina c.da Bruca - Villaggio S. Stefano Medio, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di vendita Notar Giovanni Paderni del 29/09/1993 trascritto a Messina il 18/10/1993 ai nn. 26032/22142
- foglio 182 particella 1184 (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 2,45, reddito agrario 0,38 €, reddito dominicale 1,08 €, indirizzo catastale: Messina c.da Bruca - Villaggio S. Stefano Medio, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di vendita Notar Giovanni Paderni del 29/09/1993 trascritto a Messina il 18/10/1993 ai nn. 26032/22142
- foglio 182 particella 314 (catasto terreni), partita 18359, qualita/classe 2, superficie 0,2, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,09 €, indirizzo catastale: Messina c.da Bruca - Villaggio S. Stefano Medio, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di vendita Notar Giovanni Paderni del 29/09/1993 trascritto a Messina il 18/10/1993 ai nn. 26032/22142

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica agricola, le zone urbanizzate limitrofe (villaggio di S.Stefano Medio) si trovano ad alcuni chilometri. La viabilità di accesso si compone di strada sterrata di penetrazione agricola. Non sono inoltre presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie effettiva	4.075,00	x	100 %	=	4.075,00



<b>Totale:</b>	<b>4.075,00</b>	<b>4.075,00</b>
----------------	-----------------	-----------------

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.075,00 x 8,00 = **32.600,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 32.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 16.300,00**

BENI IN MESSINA C.DA BRUCA, FRAZIONE SANTO STEFANO MEDIO

## VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO B

**abitazione singola a più piani** a MESSINA C.da Bruca, frazione Santo Stefano Medio, della superficie commerciale di **207** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile è composto al piano terra da: soggiorno, antibagno lavandaria e bagno, cucina, ed una camera da letto.

Al piano primo si compone di tre camere, un bagno ed una terrazza con chiusura a vetri.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e primo, ha un'altezza interna di 2.50 m.

Identificazione catastale:

- foglio 182 particella 755 sub.1 (catasto fabbricati), consistenza 7,5 vani, indirizzo catastale: Messina c.da Bruca - Villaggio S. Stefano Medio, piano: T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di vendita Notar Giovanni Paderni del 29/09/1993 trascritto a Messina il 18/10/1993 ai nn. 26032/22142

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica agricola, le zone urbanizzate limitrofe (villaggio di S.Stefano Medio) si trovano ad alcuni chilometri. La viabilità di accesso si compone di strada sterrata di penetrazione agricola. Non sono inoltre presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

buono 

luminosità:

nella media 





panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

scarsi ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[65.2 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

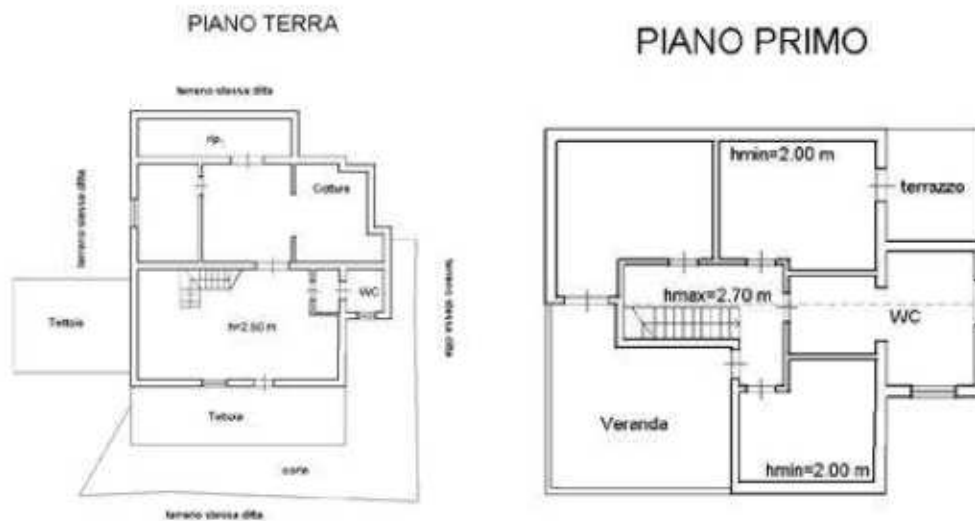
Certificazione APE N. ID: 643369 registrata in data 28/10/2019

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione piano terra	114,00	x	100 %	=	114,00
Abitazione piano primo	79,00	x	100 %	=	79,00
Terrazzi	30,00	x	35 %	=	10,50
<b>Totale:</b>	<b>223,00</b>				<b>203,50</b>



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'immobile oggetto della presente procedura si adotterà il criterio di stima



sintetico-comparativo, consistente nel paragonare il bene da stimare con altri simili di cui è noto il valore, facendo riferimento alle quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Nella zona di riferimento più vicina (abitato del villaggio di S.Stefano Medio) l'OMI indica per abitazioni di tipo civile un valore di mercato compreso tra 900,00€/mq e 1350,00€/mq. Considerata la vetustà dell'immobile, la qualità delle finiture e soprattutto l'ubicazione in area priva di interesse residenziale ben distante dal centro abitato di S.Stefano Medio, si considera congruo un prezzo di 500,00€/mq

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 203,50 x 500,00 = 101.750,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 101.750,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 50.875,00

BENI IN MESSINA C.DA BRUCA, FRAZIONE SANTO STEFANO MEDIO

## CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO C

**capannone artigianale** a MESSINA C.da Bruca, frazione Santo Stefano Medio, della superficie commerciale di **460,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La tipologia costruttiva del fabbricato è mista; per una parte è costituita da strutture portanti in cemento armato/acciaio con solaio di copertura laterocentizio piano calpestabile (lastrico solare); per altra parte si compone da murature perimetrali in blocchi di calcestruzzo, orditura di sostegno della copertura realizzata con profili metallici di tipo scatolare di modesta sezione e tetto a falde con pannelli di coibentato, lamiera grata e lastre di policarbonato alveolare trasparente.

Il capannone artigianale, attualmente utilizzato come falegnameria, si sviluppa su un unico piano. All'interno si suddivide in due ampi spazi per le lavorazioni del prodotto, da alcuni piccoli vani destinati a deposito. Tutti gli ambienti sono privi di finiture e gli unici impianti presenti sono quello idrico e elettrico, .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, ha un'altezza interna di 4.10 m. Identificazione catastale:

- foglio 182 particella 933 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 002, categoria D/1, consistenza 0, rendita 2.306,00 Euro, indirizzo catastale: via Bruca S. Stefano Medio, piano: T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica agricola, le zone urbanizzate limitrofe (villaggio di S.Stefano Medio) si trovano ad alcuni chilometri. La viabilità di accesso si compone di strada sterrata di penetrazione agricola. Non sono inoltre presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[113.64 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
Certificazione APE N. ID: 643372 registrata in data 28/10/2019

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
capannone artigianale	460,00	x	100 %	=	460,00
<b>Totale:</b>	<b>460,00</b>				<b>460,00</b>



PIANO PRIMO



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'immobile oggetto della presente procedura si adotta il criterio di stima sintetico-comparativo, consistente nel paragonare il bene da stimare con altri similari di cui è noto il valore, facendo riferimento alle quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Nella zona di riferimento più vicina (la S.S. 114) l'OMI indica per capannoni di tipici un valore di mercato compreso tra 360,00€/mq e 540,00€/mq. Considerata la tipologia costruttiva ed i materiali utilizzati, la vetustà dell'immobile, l'assenza delle finiture e



soprattutto l'ubicazione in area priva di interesse commerciale/produttivo ben distante dal centro abitato di S.Stefano Medio, si considera congruo un prezzo di 250,00€/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 460,00 x 250,00 = 115.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 115.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 57.500,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	4.075,00	0,00	32.600,00	16.300,00
B	villa singola	203,50	0,00	101.750,00	50.875,00
C	capannone artigianale	460,00	0,00	115.000,00	57.500,00
				<b>249.350,00 €</b>	<b>124.675,00 €</b>

Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile: € 12.467,50

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 107.750,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 4.457,50

### 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: € 4.457,50

data 02/12/2019

il tecnico incaricato  
SALVATORE MANCUSO



