



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

54/2021

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Gianluca A. Peluso

CUSTODE:

Avv. Mastrantonio Tiziana

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/01/2022



TECNICO INCARICATO:

Dott. Agronomo DARIO NATOLI

CF:NTLDRA59S07G377M
con studio in PATTI (ME) via a. de gasperi
telefono: 0941240663
email: natolidario@tiscali.it
PEC: dario.natoli@peritiagrari.pro



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 54/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a CAPRI LEONE Via Beato felice 26, frazione Rocca , della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

trattasi di un posto auto coperto della superficie di mq. 22,00 con altezza utile di mt. 2,90

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

- foglio 2 particella 522 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 16,53 Euro, indirizzo catastale: VIA BEATO FELICE, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: confina con strada comunale, con sub. 12, con fabbricato particella 523.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1990.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	22,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.160,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.236,00
Data della valutazione:	10/01/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 11/09/2009 a firma di Notaio Monica Rita ai nn. 5370/30159 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: EURO 180.000,00.

Importo capitale: EURO 360.000,00.

Durata ipoteca: VENTI ANNI

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario N. 665 del 20/07/2021

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 1/1 nuda proprietà, in forza di Atto di donazione (dal 24/01/2012)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 28/01/1976 fino al 24/01/2012)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione in Sanatoria N. **9/1989**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un Garage, presentata il 27/03/1986 con il n. Prot. 924 di protocollo, rilasciata il 16/10/1989, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Decreto B. 29 del 07 marzo 2017, l'immobile ricade in zona Completamento residenziale della Frazione Rocca di Capri Leone. Norme



tecniche di attuazione ed indici: Art. 15 - Zona B1 – Completamento residenziale della Frazione Rocca di Capri Leone
 Definizione: Si tratta delle aree comprese nella Frazione Rocca di Capri Leone e delle aree limitrofe già urbanizzate ed organizzate, contraddistinte da una struttura urbanistica totalmente definita. Attività edilizia consentita: a) ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica; b) demolizione e ricostruzione, nuova costruzione in lotti non edificati. Nel caso di edificazione in aree libere e per interventi che comportino aumento di cubatura, ai fini dell'applicazione dell'indice fondiario, si terrà conto solamente della volumetria derivante da aree non interamente asservite precedentemente ad altre costruzioni.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CAPRI LEONE VIA BEATO FELICE 26, FRAZIONE ROCCA

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a CAPRI LEONE Via Beato felice 26, frazione Rocca , della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (***** DATO OSCURATO *****) a favore dell'usufruttuario ***** DATO OSCURATO *****

trattasi di un posto auto coperto della superficie di mq. 22,00 con altezza utile di mt. 2,90

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

- foglio 2 particella 522 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 16,53 Euro, indirizzo catastale: VIA BEATO FELICE, piano: TERRA, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: confina con strada comunale, con sub. 12, con fabbricato particella 523.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1990.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido

nella media 

campo da calcio

nella media 



farmacie		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 mt	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 1 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 10 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2 Km		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di un posto auto coperto della superficie di mq. 22,00 con altezza utile di mt. 2,90

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: METALLO nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in Maiolica al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

fondazioni: in c.a. nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

copertura: solaio in latero cemento nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
posto auto coperto	22,00	x	100 %	=	22,00
Totale:	22,00				22,00

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 22,00 x 800,00 = **17.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 17.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 6.160,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

A partire dalle considerazioni sulla natura dei beni sopra descritti, proceduto ad un' analisi del mercato immobiliare, anche attraverso le informazioni assunte presso operatori economici del settore, si è riscontrato che effettivamente esiste nella zona d' interesse un mercato (di scambio e locazione) di beni aventi analoghe caratteristiche: è quindi possibile applicare il metodo sintetico comparativo, che nel caso in questione appare quello capace di condurre ai risultati più certi ed attendibili.

Tale criterio consiste nella determinazione, sulla base dei prezzi riscontrati in reali transazioni di beni, del più probabile valore unitario di immobili aventi caratteristiche tecnico commerciali simili, ubicati nella stessa zona o in zone vicine, venduti in condizioni ordinarie di mercato e di cui si conoscono i prezzi recenti.

Pertanto, stabilite le similitudini tecniche ed economiche, comparando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni sopra descritti, si è determinato, per ciascuno il prezzo medio unitario più probabile in una libera contrattazione di mercato a cui andrà applicato un coefficiente di degrado di vetustà, riferito agli anni di realizzazione, e, quindi, si è determinato il valore globale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Patti - S. Agata Militello, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Capri Leone, agenzie: locali

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	22,00	0,00	17.600,00	6.160,00
				17.600,00 €	6.160,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
	0,00
	0,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 6.160,00**



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 924,00
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:	€ 5.236,00



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 54/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CAPRI LEONE Via Beato Felice, frazione Rocca, della superficie commerciale di **140,15** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

L'appartamento è formato da sette vani

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, scala 100, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 522 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, rendita 332,60 Euro, indirizzo catastale: Via Beato Felice, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Via Beato Felice, sub 13 B.C.N.C. (vano scala), fabbricato particella 523, sub 2, strada comunale

L'intero edificio sviluppa tre piani, tre piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1978.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	140,15 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 44.147,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 37.525,16
Data della valutazione:	10/01/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'immobile è occupato dai coniugi Terribile Calogero e Lo Piro Maria. Il sig. Terribile Calogero è usufruttuario a seguito di atto di donazione del 24/01/2012 Notaio Alioto Salvatore Rep. 61832/19570

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 11/09/2009 a firma di Notaio Monica Rita ai nn. 5370/30159 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: EURO 180.000,00.

Importo capitale: EURO 360.000,00.

Durata ipoteca: VENTI ANNI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario N. 665 del 20/07/2021

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 1/1 nuda proprietà, in forza di Atto di donazione (dal 24/01/2012)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 28/01/1976 fino al 24/01/2012)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia N. **209/1975**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di A costruire un fabbricato per civile abitazione, presentata il 28/12/2021 con il n. Prot. 1766 di protocollo, rilasciata il 09/09/1976, agibilità del 02/09/2009



Concessione in Sanatoria N. **9/1989**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un Garage, presentata il 27/03/1986 con il n. Prot. 924 di protocollo, rilasciata il 16/10/1989

Concessione Edilizia N. **11/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante e realizzazione di una tettoia , presentata il 06/05/2009 con il n. Prot. 4496 di protocollo, rilasciata il 09/07/2009, agibilità del 02/09/2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Decreto B. 29 del 07 marzo 2017, l'immobile ricade in zona Completamento residenziale della Frazione Rocca di Capri Leone. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 15 - Zona B1 – Completamento residenziale della Frazione Rocca di Capri Leone Definizione: Si tratta delle aree comprese nella Frazione Rocca di Capri Leone e delle aree limitrofe già urbanizzate ed organizzate, contraddistinte da una struttura urbanistica totalmente definita. Attività edilizia consentita: a) ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica; b) demolizione e ricostruzione, nuova costruzione in lotti non edificati. Nel caso di edificazione in aree libere e per interventi che comportino aumento di cubatura, ai fini dell'applicazione dell'indice fondiario, si terrà conto solamente della volumetria derivante da aree non interamente asservite precedentemente ad altre costruzioni.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CAPRI LEONE VIA BEATO FELICE, FRAZIONE ROCCA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAPRI LEONE Via Beato Felice, frazione Rocca, della superficie commerciale di **140,15** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

L'appartamento è formato da sette vani

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, scala 100, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 522 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, rendita 332,60 Euro, indirizzo catastale: Via Beato Felice, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Via Beato Felice, sub 13 B.C.N.C. (vano scala), fabbricato particella 523, sub 2, strada comunale



L'intero edificio sviluppa tre piani, tre piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1978.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 mt	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 10 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è formato da tre disimpegni, un ripostiglio, una cucina, una camera pranzo, da tre camere dal letto e da una corte esclusiva. Si mostra in buone condizioni, ben distribuito ben illuminato.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in Laterizi , il rivestimento è realizzato in Intonaco

pavimentazione interna: realizzata in Marmo e piastrelle di ceramica

scale: laterale con rivestimento in al rustico. Il vano scala deve essere rifinito. Al momento è allo



stato grezzo

portone di ingresso: ad una nata realizzato in ferro

nella media

infissi interni: una anta realizzati in legno tamburato

nella media

infissi esterni: più ante realizzati in alluminio

nella media

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia tipo ticino , la tensione è di 220V conformità: si

nella media

Delle Strutture:

balconi: costruiti in latero cemento

nella media

strutture verticali: costruite in c.a.

nella media

solai: soletta in c.a./laterizio

nella media

travi: costruite in c.a.

nella media

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 per civile abitazione	130,00	x 100 %	= 130,00
Corte esclusiva fino a 25 mq.	25,00	x 35 %	= 8,75
Corte esclusiva oltre i 25 mq.	14,00	x 10 %	= 1,40
Totale:	169,00		140,15

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 140,15 x 900,00 = **126.135,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 126.135,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 44.147,25**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

A partire dalle considerazioni sulla natura dei beni sopra descritti, proceduto ad un' analisi del mercato immobiliare, anche attraverso le informazioni assunte presso operatori economici del settore, si è riscontrato che effettivamente esiste nella zona d' interesse un mercato (di scambio e locazione) di beni aventi analoghe caratteristiche: è quindi possibile applicare il metodo



sintetico comparativo, che nel caso in questione appare quello capace di condurre ai risultati più certi ed attendibili.

Tale criterio consiste nella determinazione, sulla base dei prezzi riscontrati in reali transazioni di beni, del più probabile valore unitario di immobili aventi caratteristiche tecnico commerciali simili, ubicati nella stessa zona o in zone vicine, venduti in condizioni ordinarie di mercato e di cui si conoscono i prezzi recenti.

Pertanto, stabilite le similitudini tecniche ed economiche, comparando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni sopra descritti, si è determinato, per ciascuno il prezzo medio unitario più probabile in una libera contrattazione di mercato a cui andrà applicato un coefficiente di degrado di vetustà, riferito agli anni di realizzazione, e, quindi, si è determinato il valore globale. Il valore applicato all'u.i.u. tiene conto anche della decurtazione in pro-quota del vano scala che in atto non è rifinito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Patti - S. Agata Militello, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Capri Leone, agenzie: locali

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	140,15	0,00	126.135,00	44.147,25
				126.135,00 €	44.147,25 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 44.147,25**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 6.622,09**

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:

€ 37.525,16



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 54/2021

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CAPRI LEONE Via Beato Felice, frazione Rocca, della superficie commerciale di **142,23** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento per civile abitazione formato da 7 vani oltre balconi

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, scala 100, ha un'altezza interna di mt. 3.05. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 522 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 7 vani, rendita 332,60 Euro, indirizzo catastale: Via Beato Felice, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Sottostante strada comunale e Via Beato Felice, vano scala sub 13 (B.C.N.C.)

La suddetta u.i.u. (Ex Sub 6) è stata oggetto di variazione catastale mediante procedura DOCFA ME0000506 del 05/01/2022, in quanto nella vecchia planimetria non era rappresentata la terrazza posta al di sopra del vano garage (sub 2).

L'intero edificio sviluppa tre piani, tre piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	142,23 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 139.484,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 118.561,40
Data della valutazione:	10/01/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'appartamento è occupato a titolo di comodato dai coniugi Terribile Carmelino e Campana Deborah con due figli minori di 2 e 3 anni

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 11/09/2009 a firma di Notaio Monica Rita ai nn. 5370/30159 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: EURO 180.000,00.

Importo capitale: EURO 360.000,00.

Durata ipoteca: VENTI ANNI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario N. 665 del 20/07/2021

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 1/1 nuda proprietà, in forza di Atto di donazione (dal 24/01/2012)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 28/01/1976 fino al 24/01/2012)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia N. **209/1975**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di A costruire un fabbricato per civile abitazione, presentata il 28/12/2021 con il n. Prot. 1766 di protocollo, rilasciata il 09/09/1976, agibilità del 02/09/2009



Concessione in Sanatoria N. 9/1989, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un Garage, presentata il 27/03/1986 con il n. Prot. 924 di protocollo, rilasciata il 16/10/1989

Concessione Edilizia N. 11/2009, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante e realizzazione di una tettoia , presentata il 06/05/2009 con il n. Prot. 4496 di protocollo, rilasciata il 09/07/2009, agibilità del 02/09/2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Decreto B. 29 del 07 marzo 2017, l'immobile ricade in zona Completamento residenziale della Frazione Rocca di Capri Leone. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 15 - Zona B1 – Completamento residenziale della Frazione Rocca di Capri Leone Definizione: Si tratta delle aree comprese nella Frazione Rocca di Capri Leone e delle aree limitrofe già urbanizzate ed organizzate, contraddistinte da una struttura urbanistica totalmente definita. Attività edilizia consentita: a) ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica; b) demolizione e ricostruzione, nuova costruzione in lotti non edificati. Nel caso di edificazione in aree libere e per interventi che comportino aumento di cubatura, ai fini dell'applicazione dell'indice fondiario, si terrà conto solamente della volumetria derivante da aree non interamente asservite precedentemente ad altre costruzioni.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza di autorizzazione alla realizzazione della tettoia posta al di sopra del posto auto coperto (sub 2)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA

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

Costi di regolarizzazione:

- PROGETTO : €1.500,00
- SANZIONE AMMINISTRATIVA : €516,00
- Oneri L.R. N. 4/2003 : €725,00

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

BENI IN CAPRI LEONE VIA BEATO FELICE, FRAZIONE ROCCA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a CAPRI LEONE Via Beato Felice, frazione Rocca, della superficie commerciale di **142,23** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento per civile abitazione formato da 7 vani oltre balconi

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, scala 100, ha un'altezza interna di mt. 3.05. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 522 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 7 vani, rendita 332,60 Euro, indirizzo catastale: Via Beato Felice, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Sottostante strada comunale e Via Beato Felice, vano scala sub 13 (B.C.N.C.)

La suddetta u.i.u. (Ex Sub 6) è stata oggetto di variazione catastale mediante procedura DOCFA ME0000506 del 05/01/2022, in quanto nella vecchia planimetria non era rappresentata la terrazza posta al di sopra del vano garage (sub 2).

L'intero edificio sviluppa tre piani, tre piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 mt	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 1 km.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2 Km		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 10 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 1 km.		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è composto da un'ampio soggiorno collegato con la cucina, da due wc, un ripostiglio, un disimpegno, da tre camere da letto, da balconi esterni e da terrazzo posto al di sopra del posto auto coperto.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in Laterizi , il rivestimento è realizzato in Intonaco al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in Marmo e piastrelle di ceramica al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scale: laterale con rivestimento in al rustico. Il vano scala deve essere rifinito. Al momento è allo stato grezzo scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso: ad una nata realizzato in ferro nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: una anta realizzati in legno tamburato nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: più ante realizzati in alluminio nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia tipo ticino , la tensione è di 220V conformità: si nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

balconi: costruiti in latero cemento nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

strutture verticali: costruite in c.a. nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

solai: soletta in c.a./laterizio nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

travi: costruite in c.a. nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

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	130,00	x	100 %	=	130,00
balconi	48,90	x	25 %	=	12,23
Totale:	178,90				142,23

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 142,23 x 1.000,00 = **142.225,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 142.225,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 142.225,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

partire dalle considerazioni sulla natura dei beni sopra descritti, proceduto ad un' analisi del mercato immobiliare, anche attraverso le informazioni assunte presso operatori economici del settore, si è riscontrato che effettivamente esiste nella zona d' interesse un mercato (di scambio e locazione) di beni aventi analoghe caratteristiche: è quindi possibile applicare il metodo sintetico comparativo, che nel caso in questione appare quello capace di condurre ai risultati più certi ed attendibili.

Tale criterio consiste nella determinazione, sulla base dei prezzi riscontrati in reali transazioni di beni, del più probabile valore unitario di immobili aventi caratteristiche tecnico commerciali simili, ubicati nella stessa zona o in zone vicine, venduti in condizioni ordinarie di mercato e di cui si conoscono i prezzi recenti.

Pertanto, stabilite le similitudini tecniche ed economiche, comparando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni sopra descritti, si è determinato, per ciascuno il prezzo medio unitario più probabile in una libera contrattazione di mercato a cui andrà applicato un coefficiente di degrado di vetustà, riferito agli anni di realizzazione, e, quindi, si è determinato il valore globale. Il valore applicato all'u.i.u. tiene conto anche della decurtazione in pro-quota del vano scala che in atto non è rifinito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Patti - S. Agata Militello, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Capri Leone, agenzie: locali

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	142,23	0,00	142.225,00	142.225,00
				142.225,00 €	142.225,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 2.741,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 139.484,00



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 20.922,60
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:	€ 118.561,40

data 10/01/2022

il tecnico incaricato
Dott. Agronomo DARIO NATOLI

