



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

44/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
IFIS NPL SERVICING S.P.A.

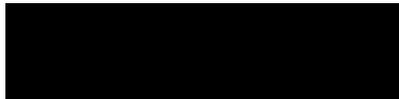
DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Gianluca A. PELUSO

CUSTODE:
Avv. Giorgio CANGEMI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/05/2023



TECNICO INCARICATO:

ANTONINO COSTANTINO

CF: CSTNNN68L06G377G
con studio in PATTI (ME) via lucania 3
telefono: 3383238182
fax: 1782242832
email: costantinot@tiscali.it
PEC: antonino.costantino@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 44/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CAPRI LEONE Via Martiri di Via Fani , frazione Rocca di Capri Leone , della superficie commerciale di **131,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una unità abitativa posta al piano primo, con accesso dal civico 24 della Via Martiri di Via Fani del territorio del Comune di Capri Leone, facente parte di un modesto fabbricato a quattro elv.f.t. ,comoda e luminosa, composta da: un ampio soggiorno, una cucina , tre camere ,un ripostiglio, un bagno , un corridoio , occupante una superficie lorda di circa mq. 121,10 , oltre una superficie scoperta, costituita da tre balconi, di circa complessivi mq. 31,05 .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, scala interna, ha un'altezza interna di h=2.90. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 532 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 6,5 vani, rendita 419,62 Euro, indirizzo catastale: Via Martiri di Via Fani , piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione Toponomastica del 21/01/2014 Pratica n° ME0020921 in atti dal 21/01/2014 Variazione di Toponomastica (n° 1193501/2014)
Coerenze: con vano scala condominiale (sub 1 part.lla 532) , da cui si accede, con fabbricato di cui alla particella 533, e prospetta su due lati su corte (bene comune non censibile) sub 1 part.lla 532, e prospetta ,inoltre, su omonima strada pubblica

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1976 ristrutturato nel 1990.

B Locale deposito non rifinito a CAPRI LEONE Via Martiri di Via Fani , frazione Rocca di Capri Leone , della superficie commerciale di **38,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un locale deposito non rifinito posto al piano terra, con accesso dal civico 26 della Via Martiri di Via Fani del territorio del Comune di Capri Leone, facente parte di un modesto fabbricato a quattro elv.f.t. , composta da: un unico ampio vano , occupante una superficie lorda di circa mq. 38,35

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di mt. 3.75. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 532 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 32 mq, rendita 26,44 Euro, indirizzo catastale: Via Martiri di Via Fani , piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione Toponomastica del 13/01/2014 Pratica n° ME0007772 in atti dal 13/01/2014 Variazione di Toponomastica (n° 4042 .1/2014)
Coerenze: omonima Via pubblica, da cui si accede, con unità immobiliare sub 7, con bene comune non censibile sub 1 part.lla 532 da due lati

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1976.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	169,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 107.664,33
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 91.514,68
Data della valutazione:	02/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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, iscritta il 26/03/2008 a Messina ai nn. 1560, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di Mutuo fondiario , come da atto notarile pubblico a rogito Carbone Alfonso, notaio in Alessandria , in data 18/03/2008 rep. 50011/11023.

Importo ipoteca: €240.000,00.

Importo capitale: € 120.000,00.

Durata ipoteca: 15

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 25/05/2016 a Messina ai nn. 1567, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico ufficiale : Equitalia Nord Spa di Milano in data 24/05/2016 rep. 876/116.

Importo ipoteca: € 24.160,88.

Importo capitale: € 48.321,76

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 28/06/2022 a tribunale di Patti ai nn. 607, trascritta il 29/07/2022 a Messina ai nn. 16990, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili, Uff. Giud. Unep presso il Tribunale di Patti (ME)

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, in forza di atto di Donazione e Divisione , con atto stipulato il 21/08/1990 a firma di Notaio M. RIZZO da Nicosia (EN) ai nn. 5300/1811 di repertorio, registrato il 10/09/1990 a Nicosia (EN) ai nn. 618, trascritto il 10/09/1990 a Messina ai nn. 24067/20309; e n° 24068/20310

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 10/120, in forza di Denuncia di Successione , in morte del proprio padre ██████████ deceduto il 12/01/1985, registrato il 07/10/1987 a S. Agata di Militello ai nn. 574/127, trascritto il 18/08/1988 a Messina ai nn. /21968/18577

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 10/120, in forza di Denuncia di Successione , in morte del proprio padre ██████████ deceduto il 12/01/1985, registrato il 07/10/1987 a S. Agata di Militello ai nn. 574/127, trascritto il 18/08/1988 a Messina ai nn. 21968/18577

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 10/120, in forza di Denuncia di Successione , in morte del proprio padre ██████████ deceduto il 12/01/1985, registrato il 07/10/1987 a S. Agata di Militello ai nn. 574/127, trascritto il 18/08/1988 a Messina ai nn. /21968/18577

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 10/120, in forza di Denuncia di Successione , in morte del proprio padre ██████████ deceduto il 12/01/1985, registrato il 07/10/1987 a S. Agata di Militello ai nn. 574/127, trascritto il 18/08/1988 a Messina ai nn. 21968/18577

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 80/120, in forza di Denuncia di Successione , in morte del proprio padre ██████████ deceduto il 12/01/1985, registrato il 12/10/1985 a S. Agata di Militello ai nn. 574/127, trascritto il 18/12/1988 a Messina ai nn. 18577

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nulla Osta per esecuzione lavori edili N. **40/1976** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato per civile abitazione a 3 piani f.t., presentata il 15/07/1976 con il n. 1394 di protocollo, rilasciata il 27/12/1976 con il n. 40 di protocollo. Attestazione del Genio Civile di Messina con nota di prot.llo n° 25935 rilasciata in data 05/01/1978 di avvenuto deposito ai sensi dell'art 4 Legge 05/11/1971 n° 1086

Concessione edilizia con contributo N. **12/1990**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio della destinazione d'uso la variazione della destinazione interna del solo piano terra e modifiche ai prospetti Nord e Sud del fabbricato sito in Rocca di Capri Leone, Via Martiri di Via Fani , autorizzato con L.E. n°40 del 27/12/1976, presentata il 10/10/1989 con il n. 4469 di protocollo, rilasciata il 16/10/1990 con il n. 12 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera adeguamento D.D.G. n° 39/2017,

l'immobile ricade in zona B1 . Norme tecniche di attuazione ed indici: art 15 -Completamento residenziale della Frazione Rocca di Capri Leone - Attività edilizia consentita : Ordinaria e straordinaria manutenzione , restauro conservativo , ristrutturazione edilizia urbanistica ecc.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Una diversa distribuzione interna, per aver realizzato l'ampliamento locale bagno a seguito demolizione di tramezzatura interna del vano wc , e con spostamento porta interna di accesso al succitato vano adibito a bagno. (normativa di riferimento: dichiarazione di variazione catastale ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939 n° 652-del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito con modificazioni dalla legge n. 133 del 26 febbraio 1994) e succ. modif. ed integrz.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione all'Agenzia delle Entrate di Messina - servizi catastali pratica doc. fa.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Doc. fa di variazione catastale per competenze tecniche e diritti catastali : €500,00
-

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

Questa situazione è riferita solamente a al corpo A

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Una diversa distribuzione interna, per aver realizzato l'ampliamento locale bagno a seguito demolizione di tramezzatura interna del vano wc , e con spostamento porta interna di accesso al succitato vano adibito a bagno. (normativa di riferimento: art 6 comma 2 DPR n. 380/2001 e s.m.i. , recepito con modifiche dall' art. 3 comma 2 e comma 5 della L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana- Pratica di Cila in Sanatoria)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di Cila in Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Competenze e spese tecniche progetto urbanistico-edilizio: €1.200,00
- Diritti, oblazione , sanzione e fatti salvi eventuali altri oneri vari in via cautelativa: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 45

Questa situazione è riferita solamente a corpo A

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

BENI IN CAPRI LEONE VIA MARTIRI DI VIA FANI , FRAZIONE ROCCA DI CAPRI
LEONE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAPRI LEONE Via Martiri di Via Fani , frazione Rocca di Capri Leone , della superficie commerciale di **131,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una unità abitativa posta al piano primo, con accesso dal civico 24 della Via Martiri di Via Fani del territorio del Comune di Capri Leone, facente parte di un modesto fabbricato a quattro elv.f.t. ,comoda e luminosa, composta da: un ampio soggiorno, una cucina , tre camere ,un ripostiglio, un bagno , un corridoio , occupante una superficie lorda di circa mq. 121,10 , oltre una superficie scoperta, costituita da tre balconi, di circa complessivi mq. 31,05 .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, scala interna, ha un'altezza interna di h=2.90.Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 532 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 6,5 vani, rendita 419,62 Euro, indirizzo catastale: Via Martiri di Via Fani , piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione Toponomastica del 21/01/2014 Pratica n° ME0020921 in atti dal 21/01/2014 Variazione di Toponomastica (n° 1193501/2014)
Coerenze: con vano scala condominiale (sub 1 part.lla 532) , da cui si accede, con fabbricato di cui alla particella 533, e prospetta su due lati su corte (bene comune non censibile) sub 1 part.lla 532, e prospetta ,inoltre, su omonima strada pubblica

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1976 ristrutturato nel 1990.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Capo D'Orlando, S. Agata di Militello,). 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: Parco Nazionale dei Nebrodi, Museo fondazione "Famiglia Piccolo", San Marco D'Alunzio , Frazzanò.

SERVIZI



COLLEGAMENTI

autostrada distante 1km

al di sopra della media

superstrada distante 500 mt

nella media

porto distante 10 km

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media

esposizione:

al di sopra della media

luminosità:

buono

panoramicità:

al di sopra della media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi: al di sopra della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: a due ante realizzati in alluminio. con avvolgibile in plastica al di sotto della media 

infissi interni: ad una anta realizzati in legno e vetro al di sopra della media 

pareti esterne: costruite in con mattoni in laterizio . con solo rinzafo di cemento al di sotto della media 

pavimentazione interna: realizzata in granito di marmo e ceramica nella media 

portone di ingresso: a due ante realizzato in alluminio e vetro al di sotto della media 

scale: a due rampe parallele . allo stato non rifinita mediocre 

Degli Impianti:

citofonico: al di sotto della media 

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220 volt al di sotto della media 

fognatura: in pvc la reti di smaltimento è realizzata in rete pubblica al di sotto della media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in rete pubblica nella media 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in in ceramica con rifasce di granito mediocre 

copertura: a due falde costruita in legno al di sotto della media 

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele nella media 

strutture verticali: costruite in pilastri in c.a. nella media 

travi: costruite in in c.a. al di sotto della 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
unita abitativa	121,10	x	100 %	=	121,10
tre balconi	31,05	x	33 %	=	10,25
Totale:	152,15				131,35

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia immobiliare

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 950,00

osservatore del mercato immobiliare

Valore minimo: 610,00

Valore massimo: 910,00

tecnico del settore

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 930,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Pertanto, il procedimento di calcolo si basa sul "confronto diretto" del prezzo medio di mercato di immobili con la stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Cioè, si tiene debitamente conto dei fattori incrementativi e decrementativi che caratterizzano il caso in esame e dell'oggettivo stato in cui si trova il bene oggetto della presente valutazione, applicando dei valori base indicativi, i cosiddetti parametri correttivi (n). Infatti, nella comune prassi tecnica di valutazione di un bene immobile è importante la disamina di parametri significativi fondamentali di natura sia intrinseca che estrinseca che caratterizzano e differenziano il bene da quelli comparativi di riferimento e che concorrono mediante opportuni adeguamenti alla sua giusta valutazione:----

- **parametro zonale** inteso nel senso della qualificazione conferita all'edificio da un complesso di caratteristiche di vario tipo, quali la sua ubicazione, la funzionalità della rete viaria, la sua visibilità, la presenza di altri edifici, la presenza di utenze tecnologiche, etc.;-----

- **parametro funzionale** inteso nel senso di potenzialità di uso di annessi funzionali, quali piazzali, parcheggi, etc.;-----

- **parametro di vetustà**, inteso come caratteristica qualitativa del fabbricato determinata in funzione del periodo intercorrente dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione dello stesso all'attualità (nuovo, recente, vecchio etc.); parametro di qualità relativamente all'identificazione di buone caratteristiche formali di natura non solo estetica, riferita agli esterni in termini architettonici, ma anche qualitativa, relativamente alla buona qualità dei materiali adoperati ed alle corrette modalità di posa in opera; -----

- **parametro di manutenzione** tiene conto della condizione effettiva del fabbricato rispetto al complesso delle operazioni di riparazione, rinnovamento e sostituzione, necessarie a ripristinare funzionalità ed efficienza secondo gli standard attuali e dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni) ecc;-----

- **parametro costruttivo strutturale** relativamente al corretto assetto statico ed alla conseguente assenza di quadri di dissesto e fessurativi, nonché all'assenza di fenomenologie di degrado da immissioni di acqua o da formazioni di condensa;-----

- **parametro costruttivo impiantistico** relativamente all'identificazione delle buone caratteristiche funzionali degli impianti interni ed esterni, quali elettrico, idrico, di riscaldamento, telefonico, citofonico, di smaltimento acque bianche e nere nonché della precisa rispondenza degli stessi alla normativa vigente;-----

- **parametro di esposizione**, affaccio, luminosità e orientamento tiene conto dell'orientamento rispetto ai punti cardinali dell'asse delle finestre e dell'affaccio di un edificio e, quindi, il complesso delle condizioni di luminosità, di riscaldamento, di umidità, di areazione, etc.;

- **parametro di superficie/taglio** tiene conto delle dimensioni effettive delle unità immobiliari relativamente

ad altri e deve quindi considerare ogni aspetto, positivo o negativo, che deriva da questo fatto;----

- **parametro del livello** del piano tiene conto della condizione effettiva del livello del piano dell'unità

immobiliare;-----

Cio' posto, tenuto debitamente conto dei fattori incrementativi e decrementativi che caratterizzano il caso in esame e dell'oggettivo stato in cui si trova il bene oggetto della presente valutazione , per le determinazioni del caso, si ritiene congruo applicare i seguenti parametri correttivi (n):-----

1,05 ZONALE
 0,98 FUNZIONALE
 0,65 VETUSTA'-QUALITA'-
 0,98 MANUTENZIONE
 1,05 COSTRUTTIVO STRUTTURALE
 1,02 COSTRUTTIVO IMPIANTISTICO
 1,10 ESPOSIZIONE-AFFACCIO-LUMINOSITA'-ORIENTAMENTO
 0,97 SUPERFICIE/TAGLIO
 1,00 LIVELLO DEL PIANO

$m = 8,80$ (somma dei parametri correttivi) $n = 9$ (numero dei parametri correttivi) Si può, pertanto, asserire che, per immobili adibiti con la stessa destinazione d'uso , in stato conservativo normale (riferito a quello più frequente in zona), di tipo medio con finiture normali per la loro commerciabilità ed inseriti in zone residenziali urbanisticamente equivalenti a quella in disamina il valore unitario ordinario di compravendita può oscillare mediamente attorno ad € 850 ,00/mq. E' chiaro che il riferimento economico su riportato si deve ritenere meramente indicativo quindi suscettibile di ritocchi e correzioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato oggetto di stima che, comparate con quelle standard, dei fabbricati quotati presso le agenzie dell'intermediazione immobiliare che hanno la stessa funzione di quelli utilizzati sin dall'antiguerra per la determinazione delle quote millesimali dei condomini e delle cooperative edilizia (cfr. Min LL.PP. circ. n°12480/1966 e n° 2945/1993) ed anche dalla legge 392/1978 per la determinazione dell'equo canone (ora abrogato), e con gli opportuni coefficienti di differenziazione, principali e supplementari, tratti dall'appendice per la stima pubblicata sulla rivista "Il consulente immobiliare" n° 781-2006 pagg. 2285-2293 , i cui coefficienti sono stati stimati mediante metodi qualitativi o quantitativi (IVSC-International Valuation Standar Committee, International Valuation Standard Sixth Edition , 2003) , permettono di correggere le quotazioni medie per ottenere le quotazioni degli immobili a quello "reale" (V.u.r.). le cui, caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Quindi, determinato il più probabile valore parametrico di mercato di un bene avente caratteristiche simili a quelle in oggetto si apportano le opportune aggiunte e/o detrazioni, e, quindi si ha Valore di riferimento €850,00/mq

Coefficiente di ragguglio $m - (n - 1) = 8.80 - (9 - 1) = 0.88$

Calcolo valore unitario $0.88 \times €850,00 = €748,00$ mq

In conclusione il più probabile valore di mercato unitario dell'immobile tenuto conto delle caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di stima e dei relativi coefficienti correttivi (coefficiente di apprezzamento/deprezzamento totale pari a 0.88) viene determinato in: Euro 748,00 al metro quadrato di superficie commerciale lorda

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 131,35 x 748,00 = **98.247,18**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 98.247,18**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 98.247,18**

BENI IN CAPRI LEONE VIA MARTIRI DI VIA FANI , FRAZIONE ROCCA DI CAPRI
LEONE

LOCALE DEPOSITO NON RIFINITO

DI CUI AL PUNTO B

Locale deposito non rifinito a CAPRI LEONE Via Martiri di Via Fani , frazione Rocca di Capri Leone , della superficie commerciale di **38,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un locale deposito non rifinito posto al piano terra, con accesso dal civico 26 della Via Martiri di Via Fani del territorio del Comune di Capri Leone, facente parte di un modesto fabbricato a quattro elv.f.t. , composta da: un unico ampio vano , occupante una superficie lorda di circa mq. 38,35

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di mt. 3.75. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 532 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 32 mq, rendita 26,44 Euro, indirizzo catastale: Via Martiri di Via Fani , piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione Toponomastica del 13/01/2014 Pratica n° ME0007772 in atti dal 13/01/2014 Variazione di Toponomastica (n° 4042 .1/2014)
Coerenze: omonima Via pubblica, da cui si accede, con unità immobiliare sub 7, con bene comune non censibile sub 1 part.lla 532 da due lati

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1976.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Capo D'Orlando, S. Agata di Militello,). 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: Parco Nazionale dei Nebrodi, Museo fondazione "Famiglia Piccolo", San Marco D'Alunzio , Frazzanò.

SERVIZI



COLLEGAMENTI

autostrada distante 1km

al di sopra della media

superstrada distante 500 mt

nella media

porto distante 10 km

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

al di sotto della media

impianti tecnici:

mediocre

stato di manutenzione generale:

mediocre

servizi:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: a serranda a fasce realizzati in metallico al di sotto della media 

pareti esterne: costruite in muratura di laterizio . non rifinite mediocre 

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento . non rifinite al di sotto della media 

rivestimento interno: realizzato in mattoni di laterizio . senza elementi di rifinitura (intonaco e tonachina) mediocre 

Delle Strutture:

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele al di sotto della media 

strutture verticali: costruite in c.a. nella media 

travi: costruite in c.a. nella media 

Degli Impianti:

elettrico: no sottotraccia , la tensione è di 220 v mediocre 

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
locale deposito	38,35	x	100 %	=	38,35
Totale:	38,35				38,35

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia immobiliare

Valore minimo: 280,00

Valore massimo: 410,00

osservatore del mercato immobiliare

Valore minimo: 230,00

Valore massimo: 330,00

tecnico del settore

Valore minimo: 270,00

Valore massimo: 420,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Pertanto, il procedimento di calcolo si basa sul "confronto diretto" del prezzo medio di mercato di immobili con la stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche

intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Cioè, si tiene debitamente conto dei fattori incrementativi e decrementativi che caratterizzano il caso in esame e dell'oggettivo stato in cui si trova il bene oggetto della presente valutazione, applicando dei valori base indicativi, i cosiddetti parametri correttivi (n). Infatti, nella comune prassi tecnica di valutazione di un bene immobile è importante la disamina di parametri significativi fondamentali di natura sia intrinseca che estrinseca che caratterizzano e differenziano il bene da quelli comparativi di riferimento e che concorrono mediante opportuni adeguamenti alla sua giusta valutazione:----

- **parametro zonale** inteso nel senso della qualificazione conferita all'edificio da un complesso di caratteristiche di vario tipo, quali la sua ubicazione, la funzionalità della rete viaria, la sua visibilità, la presenza di altri edifici, la presenza di utenze tecnologiche, etc.;-----

- **parametro funzionale** inteso nel senso di potenzialità di uso di annessi funzionali, quali piazzali, parcheggi, etc.;-----

- **parametro di vetustà**, inteso come caratteristica qualitativa del fabbricato determinata in funzione del periodo intercorrente dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione dello stesso all'attualità (nuovo, recente, vecchio etc.); parametro di qualità relativamente all'identificazione di buone caratteristiche formali di natura non solo estetica, riferita agli

esterni in termini architettonici, ma anche qualitativa, relativamente alla buona qualità dei materiali adoperati ed alle corrette modalità di posa in opera; -----

-**parametro di manutenzione** tiene conto della condizione effettiva del fabbricato rispetto al complesso delle operazioni di riparazione, rinnovamento e sostituzione, necessarie a ripristinare funzionalità ed efficienza secondo gli standard attuali e dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni) ecc;-----

- **parametro costruttivo** strutturale relativamente al corretto assetto statico ed alla conseguente assenza di quadri di dissesto e fessurativi, nonché all'assenza di fenomenologie di degrado da immissioni di acqua o da formazioni di condensa;-----

- **parametro costruttivo impiantistico** relativamente all'identificazione delle buone caratteristiche funzionali degli impianti interni ed esterni, quali elettrico, idrico, di riscaldamento, telefonico, citofonico, di smaltimento acque bianche e nere nonché della precisa rispondenza degli stessi alla normativa vigente;-----

- **parametro di esposizione**, affaccio, luminosità e orientamento tiene conto dell'orientamento rispetto ai punti cardinali dell'asse delle finestre e dell'affaccio di un edificio e, quindi, il complesso delle condizioni di luminosità, di riscaldamento, di umidità, di areazione, etc.;

- **parametro di superficie/taglio** tiene conto delle dimensioni effettive delle unità immobiliari relativamente

ad altri e deve quindi considerare ogni aspetto, positivo o negativo, che deriva da questo fatto;----

- **parametro del livello del piano** tiene conto della condizione effettiva del livello del piano dell'unità immobiliare;-----

Cio' posto, tenuto debitamente conto dei fattori incrementativi e decrementativi che caratterizzano il caso in esame e dell'oggettivo stato in cui si trova il bene oggetto della presente valutazione, per le determinazioni del caso, si ritiene congruo applicare i seguenti parametri correttivi (n):-----

1,05 ZONALE

0,98 FUNZIONALE

0,65 VETUSTA'-QUALITA'-

0,92 MANUTENZIONE

1,05 COSTRUTTIVO STRUTTURALE

0,97 COSTRUTTIVO IMPIANTISTICO

1,10 ESPOSIZIONE-AFFACCIO-LUMINOSITA'-ORIENTAMENTO

1,25 SUPERFICIE/TAGLIO

0,97 LIVELLO DEL PIANO

$m = 8.94$ (somma dei parametri correttivi) $n = 9$ (numero dei parametri correttivi) Si può, pertanto, asserire che, per immobili adibiti con la stessa destinazione d'uso, in stato conservativo normale (riferito a quello più frequente in zona), di tipo medio con finiture normali per la loro commerciabilità ed inseriti in zone residenziali urbanisticamente equivalenti a quella in disamina il valore unitario ordinario di compravendita può oscillare mediamente attorno ad €350,00/mq. E' chiaro che il riferimento economico su riportato si deve ritenere meramente indicativo quindi suscettibile di ritocchi e correzioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato oggetto

di stima che, comparate con quelle standard, dei fabbricati quotati presso le agenzie dell'intermediazione immobiliare che hanno la stessa funzione di quelli utilizzati sin dall'antiguerra per la determinazione delle quote millesimali dei condomini e delle cooperative edilizia (cfr. Min LL.PP. circ. n°12480/1966 e n° 2945/1993) ed anche dalla legge 392/1978 per la determinazione dell'equo canone (ora abrogato), e con gli opportuni coefficienti di differenziazione, principali e supplementari, tratti dall'appendice per la stima pubblicata sulla rivista "Il consulente immobiliare" n° 781-2006 pagg. 2285-2293 , i cui coefficienti sono stati stimati mediante metodi qualitativi o quantitativi (IVSC-International Valuation Standar Committee, International Valutaion Standard Sixth Edition , 2003) , permettono di correggere le quotazioni medie per ottenere le quotazioni degli immobili a quello "reale" (V.u.r.) le cui, caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Quindi, determinato il più probabile valore parametrico di mercato di un bene avente caratteristiche simili a quelle in oggetto si apportano le opportune aggiunte e/o detrazioni, e, quindi si ha Valore di riferimento € 350,00/mq

Coefficiente di ragguglio $m - (n - 1) = 8,94 - (9 - 1) = 1$

Calcolo valore unitario $0,94 \times €350,00 = €329,00 \text{ mq}$

In conclusione il più probabile valore di mercato unitario dell'immobile tenuto conto delle caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di stima e dei relativi coefficienti correttivi (coefficiente di apprezzamento/deprezzamento totale pari a 0,94) viene determinato in: Euro 329,00 al metro quadrato di superficie commerciale lorda

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	38,35	x	329,00	=	12.617,15
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 12.617,15
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 12.617,15
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato nel confrontare, attraverso indagini esperite, gli immobili oggetto di stima con immobili simili sintetico-comparativo parametrico. Il confronto è stato fatto in data recente ,anche attraverso ricerche fatte sui siti di pubblicità immobiliare, al fine di individuare proposte di vendita di immobili simili, in un periodo di crisi economica non solo a livello nazionale ma Mondiale.

Attualmente esiste una notevole offerta senza domanda. Inoltre, si è tenuto conto, altresì delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di fatto in cui in atto si trovano nella sua natura, consistenza, ubicazione dal collegamento con i servizi urbani e con il centro, la distanza dai centri di interesse collettivo, dalle strutture pubbliche e dalle principali sedi viarie di collegamento comprensoriali ed con lo stato attuale di mercato. Quindi, sono stati estrapolati i prezzi medi da applicare per la ricerca del più probabile valore di mercato dei precitati immobili, utilizzando, altresì, i coefficienti di ragguglio rilevati dall'osservatorio del mercato immobiliare nonché sulla scorta dell'esperienza e pratica professionale. Pertanto, stabilite le analogie tecniche ed economiche relativamente al bene oggetto di stima e, sulla scorta di dati afferenti i prezzi di mercato in regime di libera contrattazione ed , in base al parametro comunemente usato nella compravendita immobiliare e cioè sulla superficie lorda commerciale per i fabbricati e per la rispettiva quota di possesso, si è ottenuto così, il più probabile valore di mercato. Si precisa, infine che, per superficie lorda si intende la superficie di proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (quest'ultime sono computate fino ad uno spessore massimo di cm 50) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà o di uso comune (con un massimo di 25 cm) .Ad essa vengono sommate le superficie di accessori e pertinenze, calcolate in base , altresì, ai coefficienti di incidenza che tengono conto delle condizioni d'uso del bene, ovvero degli

interventi da effettuarsi e della sua epoca di edificazione .

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di S. Agata di Militello, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Capri Leone, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle entrate

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	131,35	0,00	98.247,18	98.247,18
	Locale				
B	deposito non rifinito	38,35	0,00	12.617,15	12.617,15
				110.864,33 €	110.864,33 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Tenuto conto delle caratteristiche organiche (intrinseche ed estrinseche) dell'immobile oggetto di procedura , lo stesso, si ritiene" non comodamente divisibile" , in quanto, un'eventuale divisione comporterebbe problemi tecnici di dispendiosa soluzione e/o la menomazione della funzionalità e/o del valore economico , considerata anche la destinazione e l'utilizzo del bene

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 107.664,33**

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: **€ 16.149,65**

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: € 91.514,68

data 02/05/2023

il tecnico incaricato
ANTONINO COSTANTINO