



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

86/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA N.Q.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Gianluca Antonio Peluso

CUSTODE:

Avv. Domenico Raffaele Addamo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/05/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Vincenzo Scarpinati

CF:SCRVCN60R02F1580

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

telefono: 0941302477

email: VINCENZO.SCARPINATI@TIN.IT

PEC: vincenzo.scarpinati@pec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 86/2021

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

A appartamento a PIRAINO Via Garibaldi 182, frazione Fiumara, della superficie commerciale di **142,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ([REDACTED])
- 500/1000 di piena proprietà ([REDACTED])

Appartamento sito in Via Garibaldi n.182 Piraino in un Condominio al primo piano, costituito da ingresso, 4 vani cucina, bagno ripostiglio due balconi con una superficie totale lorda di mq.142

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

- foglio 14 particella 857 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 8, consistenza 6,5 vani, rendita 315,56 Euro, indirizzo catastale: Via Garibaldi n.182, piano: Primo, intestato a [REDACTED], derivante da Catastazione del 04/10/1999
- Coerenze: a nord con appartamento, a sud con vano scala, a est con balcone prospiciente la via Garibaldi, a ovest con balcone prospiciente il parcheggio condominiale.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1999.

B posto auto a PIRAINO Via Garibaldi 182, frazione Fiumara, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ([REDACTED])
- 500/1000 di piena proprietà ([REDACTED])

Posto auto scoperto di mq.14,00 ubicato nel cortile interno del fabbricato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 857 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 26,75 Euro, indirizzo catastale: Via Garibaldi 182, piano: terra, intestato a [REDACTED], derivante da Catastazione del 04/10/1999
- Coerenze: a ovest con muro di confine particella 856; a nord est e sud con area parcheggio

Immobile costruito nel 1999.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	156,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 114.000,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 102.600,00
Data della valutazione: 17/05/2022

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 09/12/2021 a firma di Avv. Vittorio Giacobbe ai nn. 925/2021 di repertorio, iscritta il 10/12/2021 a Messina ai nn. 33285/26204, a favore di SIENA MORTAGAGES 07-5 SRL Con sede in Conegliano (TV) C.F.13443880151, contro [REDACTED]

[REDACTED], derivante da Verbale di Pignoramento immobili

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/04/2003 a firma di Notaio Bernardo Maiorana da Rometta ai nn. Rep.2113 di repertorio, iscritta il 02/04/2003 a Messina ai nn. 9325/1122, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. con sede in Siena C.F.00884060526, [REDACTED]

[REDACTED], derivante da Mutuo fondiario .

Importo ipoteca: €.156.000,00.

Importo capitale: €.78.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 24/03/2004 a firma di Montepaschi SE.RI.T ai nn. 27213/2003 di repertorio, iscritta il 07/04/2004 a Messina ai nn. 13298/2802, a favore di MONTEPASCHI SE.RI.T S.P.A. RISC. TRIB. Con sede in Messina C.F.008333920150, contro [REDACTED]

[REDACTED], derivante da Ipoteca ai sensi Art.77del DPR 602/73 .

Importo ipoteca: €.64.740,86.

Importo capitale: €.32.370,43

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 25/02/2022 a firma di MONTEPASCHI SE.RI.T ai nn. 12450/2006 di repertorio, iscritta il 28/04/2006 a Messina ai nn. 18324/6620, a favore di MONTEPASCHI SE.RI.T SPA Serv. Risc. Trib. con sede in messina C.F.00833920150, contro [REDACTED]

[REDACTED], derivante da Ruolo esattoriale .

Importo ipoteca: €.21.709,04.

Importo capitale: €.10.854,52

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.



4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita (dal 01/04/2003), con atto stipulato il 01/04/2003 a firma di Notaio Maiorana Bernardo di Rometta ai nn. 2112 di repertorio, trascritto il 02/04/2003 a Messina ai nn. 9324/7471

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] (dal 07/03/1990 fino al 01/04/2003), con atto stipulato il 07/03/1990 a firma di Notaio Natoli Teresa, trascritto il 07/04/1990 a Messina ai nn. 10300/8669

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **17/95**, intestata a [REDACTED], presentata il 25/02/2022, rilasciata il 13/02/1995 con il n. 17/95 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Terreno sito in Piraino foglio 14 particella 271

Concessione Edilizia N. **3/96**, intestata a [REDACTED], rilasciata il 24/01/1996 con il n. 3/96 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Terreno sito in Piraino foglio 14 particella 271

Concessione Edilizia N. **19/99**, intestata a [REDACTED], per lavori di Costruzione di un fabbricato per civile abitazione in via Garibaldi, rilasciata il 19/05/1999 con il n. 19/99 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Abitazione di tipo civile (A/2) in Piraino foglio 14 particella 271.

Con nota n.8292/99 del 07/09/1999 Il Comune di Piraino ha rilasciato certificato di conformità, il quale certifica che il fabbricato ad uso di civile abitazione sito in località Fiumara, prospiciente la via Garibaldi, è conforme al progetto approvato ed allegato alla concessione edilizia 17/95 del 13/02/1995; e successive varianti, n.3/96 del 24/01/1996 e 19/99 del 24/04/1999

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera Delibera 27 del 09/09/2010 Il Commissario ad acta nominato dall'Assessore Regionale per l'Urbanistica ha adottato il P.R.G. e annessi al Regolamento Edilizio e Norme di Attuazione. , l'immobile ricade in zona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Definizione: Si tratta delle aree comprese nei centri urbani esistenti 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. Destinazione di zona: Residenziale ai sensi dell'art. 8 delle presenti N.T.A. E' consentita la variazione della destinazione d'uso degli immobili, purché compatibile con il carattere residenziale della zona, così come definito nel citato art. 8 delle presenti N.T.A. (art. 10, L.R. n. 37/85). Strumento di attuazione: Concessione edilizia, autorizzazione edilizia o D.I.A. nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 21 della L.R. 27/12/1978 n. 71. D.A. n. 413 del 2/5/1990 Indici di zona: •?indice di fabbricabilità fondiaria massimo: 3,50 mc/mq. Per le frazioni di Gliaca e Zappardino e per Piraino centro, l'indice di fabbricabilità fondiaria massimo di 3,50 mc/mq si applica solo per le aree sulle quali, alla data della notifica del DA n. 413 del 2/5/1990 con cui è stato approvato il precedente PRG, insistevano già fabbricati e loro pertinenze, mentre per le aree libere l'indice di fabbricabilità fondiaria massimo è pari a 2,50 mc/mq; 17 •?altezza massima consentita: 10,50 m.; •?numero massimo di piani fuori terra: n. 3; •?distanza tra fabbricati: vds art. 9 delle presenti N.T.A.; •?distanza dai confini: vds art. 9 delle presenti N.T.A.; •?distanza dal ciglio stradale: m. 3,00, fatti salvi i casi in cui è consentita la costruzione nel rispetto del preesistente allineamento stradale ai sensi dell'art. 9 delle presenti N.T.A.. Parcheggi privati: Si applicano le disposizioni di cui all'art. 40 della L. R. 31/3/82 n. 19 e successive modifiche, e agli artt. 2 e 9 della Legge 24/3/89, n. 122. Prescrizioni particolari: a) Circa il rapporto fra l'altezza massima consentita e la larghezza della strada pubblica antistante si fa riferimento alle norme relative alle costruzioni in zona sismica ed, in particolare, al punto C.3. del D.M. 16/01/96 "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche"; b) nei casi di edificazione in aree libere ed in caso di demolizione ricostruzione, in adiacenza a strade prive di marciapiede, le costruzioni e le recinzioni delle relative aree di pertinenza devono essere arretrate dal ciglio stradale lasciando una fascia di m 1,50 destinata a marciapiede di uso pubblico; c) nelle zone B ricadenti nella frazione Gliaca e prospettanti lungo la SS 113 è consentita – negli interventi con densità fondiaria massima di 3,50 mc/mq e densità fondiaria 2,50 mc/mq - la realizzazione ai piani terreni, anche parzialmente porticati, di locali da destinarsi ad attività commerciale con densità fondiaria massima di 1,50 mc/mq oltre ai già citati 3,50 mc/mq o 2,50 mc/mq per l'insediamento residenziale. In questo caso saranno consentiti massimo n. 4 piani fuori terra e altezza massima di 13,50 m; d) nella frazione Gliaca, lungo la SS 113, tra la Via del Popolo ed il Vico Pescatori, nei casi di edificazione in aree libere, in aggiunta al marciapiede di uso pubblico di larghezza pari a 1,50, è fatto obbligo di destinare uno spazio lineare di larghezza pari a 2,50 m in adiacenza alla SS 113 da destinare a parcheggio pubblico lineare; in tale fattispecie non si applica l'ulteriore ritiro di m. 3,00 dal ciglio stradale; e) l'edificazione nei lotti interclusi con superficie non superiore a 200,00 mq può avvenire con le modalità stabilite dall'art. 28 della L.R. 21/73 e successive modifiche. La formazione dei lotti deve essere provatamente anteriore alla data di approvazione del predente PRG (D.A. n. 413 del 2/5/1990).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA



L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
(normativa di riferimento: verificare)

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PIRAINO VIA GARIBALDI 182, FRAZIONE FIUMARA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PIRAINO Via Garibaldi 182, frazione Fiumara, della superficie commerciale di **142,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà [REDACTED]
- 500/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento sito in Via Garibaldi n.182 Piraino in un Condominio al primo piano, costituito da ingresso, 4 vani cucina, bagno ripostiglio due balconi con una superficie totale lorda di mq.142

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

- foglio 14 particella 857 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 8, consistenza 6,5 vani, rendita 315,56 Euro, indirizzo catastale: Via Garibaldi n.182, piano: Primo, intestato a [REDACTED], derivante da Catastazione del 04/10/1999

Coerenze: a nord con appartamento, a sud con vano scala, a est con balcone prospiciente la via Garibaldi, a ovest con balcone prospiciente il parcheggio condominiale.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1999.





Foto n. 1 prospetto lato est fabbricato Via Garibaldi



Foto n. 2 corridoio disimpegno



Foto n. 3 salone lato est



Foto n. 4 cameretta lato est



Foto n. 5 bagno principale lato ovest

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Sant'Angelo di Brolo, Comune di Brolo,). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Brolo, Torre delle Ciavole, Antica Stazione di Posta.





Immagine da Google Ubicazione immobile

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento sito in Via Garibaldi n.182 Piraino in un Condominio al primo piano, visualizzato dalla foto n. 1; costituito da ingresso visualizzato dalla foto n. 2; di mq. 6.90; salone lato est di mq.16,80 visualizzato dalla foto n. 3; cameretta di mq.9.50 visualizzata dalla foto n. 4 bagno principale lato ovest di mq. 7.40 visualizzato dalla foto n. 5; bagno secondario lato est mq. 5,00 visualizzato dalla foto n. 6; camera da letto lato est mq. 14,40 visualizzata dalla foto n. 7; camera da letto lato ovest mq.12.10 visualizzata dalla foto n. 8, cucina di mq. 13.60 balcone lato est misure 15.10 visualizzato dalla foto n. 9 e balcone lato ovest di mq. 11.60 visualizzato dalla foto n. 10-; con una superficie netta calpestabile di mq. 85,70 oltre balconi per mq. 26,70; mentre la superficie totale è di mq.142,00

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio anodizzato di colore bianco	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
manto di copertura: realizzato in tegole canadesi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in pittura al plastico	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
plafoni: realizzati in mattoni e cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in alluminio anodizzato di colore verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



rivestimento esterno: realizzato in pittura al plastico

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in pareti interne realizzato in tonachina e pittura al plastico

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scale: esterne con rivestimento in marmi

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

citofonico: citofono conformità: rispettoso delle vigenti normative

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

elettrico: impianto sotto traccia con interruttore salvavita , la tensione è di 220V conformità: rispettoso delle vigenti normative

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

fognatura: tubazione con recapito in allacciato alla fognatura comunale conformità: rispettoso delle vigenti normative

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: tubazione sotto traccia con alimentazione in rete comunale conformità: rispettoso delle vigenti normative

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori conformità: rispettoso delle vigenti normative

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

copertura: solaio e tetto costruita in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

fondazioni: plinti collegati costruite in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scale esterne: verificare

★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

solai: soletta in cemento armato in opera

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

strutture verticali: costruite in pilastri in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

travi: costruite in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Foto n. 6 bagno di servizio lato est



Foto n. 7 camera da letto lato est





Foto n. 8 camera da letto lato ovest



Foto n. 9 balcone lato est



Foto n. 10 balcone lato ovest

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
	142,00	x	100 %	=	142,00
Totale:	142,00				142,00



Ortofoto Piraino foglio 14 particella 857



Stralcio P.R.G. Comune di Piraino





Estratto di mappa Comune di Piraino foglio 14 particella 857



Planimetria appartamento Comune di Piraino foglio 14 particella 857 sub 6

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Immobiliare (10/05/2022)

Domanda: Appartamento a Fiumara di Piraino (a 1,5 Km. da via Nazionale di Gliaca), ubicato al 2° piano di una palazzina, con ascensore. Superficie utile circa 92 mq., composto da: soggiorno-pranzo con cucina in muratura, salotto/zona tv, due camere (matrimoniale e doppia), due bagni, un ripostiglio, balcone/veranda (23 mq), box auto e cantina pertinenziali (superficie utile circa 24 mq.), tutto come da planimetria. Superficie commerciale di 125 mq Appartamento

Valore massimo: 130.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **110.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 110.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 110.000,00**

BENI IN PIRAINO VIA GARIBALDI 182, FRAZIONE FIUMARA

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a PIRAINO Via Garibaldi 182, frazione Fiumara, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà [REDACTED]
- 500/1000 di piena proprietà [REDACTED]



Posto auto scoperto di mq.14,00 ubicato nel cortile interno del fabbricato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 857 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 26,75 Euro, indirizzo catastale: Via Garibaldi 182, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a ovest con muro di confine particella 856; a nord est e sud con area parcheggio

Immobile costruito nel 1999.



Foto n. 11 posto auto scoperto



Foto n. 12 particolare posto auto scoperto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Sant'Angelo di Brolo, Comune di Brolo,). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Brolo, Torre delle Ciavole, Antica Stazione di Posta.



Immagine da Google Ubicazione immobile

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★

luminosità:

al di sotto della media ★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★★★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto scoperto di mq.14,00 ubicato nel cortile interno del fabbricato, visualizzato dalle foto n. 11 e 12

Delle Componenti Edilizie:

cancello: doppia anta a battente realizzato in ferro verniciato nella media ★★☆☆☆☆

pavimentazione esterna: realizzata in asfalto 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
posto auto	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00



Immagine da Google



Planimetria parcheggio foglio 14 particella 857 sub 15

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 4.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.000,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo di stima sintetico comparativo che consiste nel raffronto di beni da stimare con altri beni compravendute in libere contrattazioni. Considerato le indagini di mercato, i contatti con i colleghi professionisti della zona, e i costruttori del comprensorio, ho ritenuto di attribuire al bene immobile stagito una valutazione di Euro 110.000,00 per l'appartamento e di Euro 4.000,00 per il posto macchina.

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	142,00	0,00	110.000,00	110.000,00
B	posto auto	14,00	0,00	4.000,00	4.000,00
				114.000,00 €	114.000,00 €

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: **€. 114.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10 %** 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: **€. 11.400,00**

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: **€. 102.600,00**



data 17/05/2022

il tecnico incaricato
Vincenzo Scarpinati

