



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

38/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BCC GESTIONE CREDITI - SOCIETA' PER LA GESTIONE DEI CREDITI SPA

DEBITORE:

FONDAZIONE FAMIGLIA PICCOLO DI CALANOVELLA

GIUDICE:

Gianluca Peluso Antonio

CUSTODE:

Avvocato Salvatore Meli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/06/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Vincenzo Artino

CF:RTNVCN62B25A177M

con studio in ALCARA LI FUSI (ME) via bellini 14

telefono: 0941793836

email: artinoenzo@tiscali.it

PEC: vincenzo.artino@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 38/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CAPO D'ORLANDO Contrada vina SNC, della superficie commerciale di **1.185,86** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

L'immobile in oggetto, denominato villa museo, è l'antica dimora della famiglia Piccolo di Calanovela, ed è stato edificato alla fine del secolo 18° e all'inizio del secolo scorso ed è composto da due piani fuori terra oltre a un piano cantinato. Il piano primo destinato originariamente all'abitazione della famiglia Piccolo, oggi è adibito a museo. In esso si trovano esposti tutti i pezzi più importanti della collezione della famiglia Piccolo, compreso gli arredi originali della famiglia, il tutto esposto in maniera naturale che mantiene l'aspetto di una casa vissuta, priva di artefici architettonici che spesso rendono freddi e anonimi gli ambienti museali, il quale si concentrano più sul singolo pezzo che sul contesto circostante. La Villa Sorge a pochi chilometri del centro abitato di Capo D'Orlando su una collina che domina la piana sottostante e da dove si gode l'ippanorama del mare e delle isole eolie.

Il piano semicantinato, risulta completamente fuori terra nel prospetto sud, mentre al nord emerge fuori terra per metà dell'altezza. Tali locali, originariamente erano destinati a servizi, cucina e magazzini della villa mentre attualmente sono destinati anch'essi a museo con esposizioni di beni della famiglia Piccolo.

Il piano secondo, limitato nella superficie, costituisce il torrino della villa, originariamente destinato ad abitazione del personale che conviveva nella villa, mentre allo stato attuale a causa di mancati interventi di manutenzione si trovano in pessimo stato di conservazione. L'impianto idrico è sottotraccia e l'approvvigionamento avviene attraverso pozzi trivellati realizzati nella proprietà adiacente. Per quanto riguarda le strutture portanti del fabbricato si suppone che sia realizzato con le caratteristiche costruttive utilizzate all'epoca della costruzione del fabbricato. Infatti all'epoca, le fondazioni e i muri portanti venivano realizzati con impasti di cemento e calce viva proveniente da cava e pietrame.

Con autorizzazione edilizia n° 163 del 15 Dicembre 2006 rilasciata dal Comune di Capo D'Orlando sono stati autorizzati i lavori di ristrutturazione e miglioramento della qualità dell'offerta integrata dei beni e turismo culturale di Villa Piccoloin contrada Vina del Comune di Capo D'Orlando. In virtù dell'autorizzazione anzidetta, nella villa museo sono stati autorizzati i lavori di recupero ad attività espositiva dei locali posti a piano semicantinato, attraverso lavori di risanamento degli ambienti esistenti delle necessità espositive, con limitati interventi di demolizione e ricostruzione di pareti, adeguamento dei servizi igienici e rifacimento degli impianti tecnologici. Rifinitura del pavimento con parquet, delle pareti con tonachina per interni, e controsoffittatura con pannelli in cartongesso. Ripresa degli infissi esterni nel colore e tipologia esistente. Completamento degli arredi adeguati all'attività prevista, e arredamento dei locali all'ultimo livello. L'intervento all'ultimo livello non è stato realizzato, in quanto come detto in precedenza e come si evince nelle foto allegate, risulta alquanto fatiscente e ammalorato. L'impianto elettrico prevedeva la realizzazione in conformità alla legge n° 168 e alla legge n° 46 del 05/06/1990. In particolare l'impianto prevedeva di essere munito di interruttore generale, posto in posizione segnalata, che permette di togliere tensione all'impianto elettrico dell'attività. Si prevedeva inoltre la realizzazione di linee elettriche protette con interruttori magnetotermici -differenziali ad alta sensibilità di portata adeguata alla sezione dei cavi. Inoltre l'impianto veniva previsto di dotazione di impianto di messa a terra al quale venivano collocati tutti i conduttori di protezione ed equipotenziali. Veniva autorizzato inoltre, l'installazione di un impianto di climatizzazione costituito da un sistema a espansione diretta a flusso di refrigerante variabile composto da unità esterna centralizzata collegata, tramite il circuito frigorifero, alle unità interne dislocate nei vari locali. Le macchine sono del tipo a pompa di calore e consentono di effettuare il



riscaldamento nelle stagioni invernali. Per quanto riguarda tali interventi previsti, essendo per la maggior parte sottotraccia, viste le dimensioni dell'edificio, non sono stati effettuati sondaggi al fine di verificare tale opere in quanto comporterebbe ingenti danni alle strutture esistenti. Comunque cove si evince dalle fotografie allegate si può affermare che molti lavori previsti sono stati realizzati, infatti il fabbricato si presenta sia all'esterno che all'esterno in ottimo stato di conservazione.

SI FA PRESENTE CHE IL FABBRICATO E' INTERCLUSO NEI FONDI DI PROPRIETA' DELLA [REDACTED] E NON HA ACCESSO DALLA STATALE 113. ALLO STATO ATTUALE SI ACCEDE DA STRADA PRIVATA REALIZZATA NEI FONDI DI PROPRIETA' CHE DALLA SS113 PORTA AI FABBRICATI MA NON RISULTA LEGGITTIMATA ALL'UTILIZZO DI TERZI.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1_2, ha un'altezza interna di 3.20. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 79 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 992 mq, rendita 1.316,97 Euro, indirizzo catastale: contrada vina n° 47, piano: T-1-2
Coerenze: terreno stessa ditta

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.185,86 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.320.408,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 2.822.346,80

Data della valutazione: 12/06/2023

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**, stipulata il 10/03/2008 ai nn. 56823/1612 di repertorio, a favore di banca per lo sviluppo della cooperazione di credito SPA sede Roma CF 05852011005 (domicilio ipotecario eletto), contro [REDACTED], derivante da contratto di mutuo rogito da Ntaio Alioto Salvatore.

Importo ipoteca: 400.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a particella 79

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/05/2021, trascritta il 12/07/2021 ai nn. 1882/14758, a favore di Banca per lo svikuppo Della cooperazione di credito S PA CF 05852011005

pignoramento, stipulata il 15/07/2019 ai nn. 19444/14486 di repertorio, a favore di Banca per lo svikuppo Della cooperazione di credito S PA CF 05852011005, contro [REDACTED]

pignoramento, stipulata il 12/07/2021 ai nn. 15552/14758 di repertorio, a favore di Banca per lo svikuppo Della cooperazione di credito S PA CF 05852011005, contro [REDACTED]

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

Ulteriori avvertenze:

PER I VINCOLI SI RIMANDA ALL'ALLEGATO DEDICATO E ALLEGATO ALLA PRESENTE "ALLEGATO E21-0038-001-vincoli e E21-0038-002-Vincoli" PRESTANDO LA NECESSARIA ATTENZIONE

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di TESTAMENTO PUBBLICO [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Successione di [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. 163, intestata a [REDACTED], per lavori di miglioramento della qualità dell'offerta integrata tra la valorizzazione dei beni e turismo culturale di Villa Piccolo sita in località Vina del Comune di Capo D'Orlando, presentata il 14/05/1974 con il n. prot 12754 di protocollo, rilasciata il 15/12/2006.

Il fabbricato in questione è stato realizzato negli anni fine ottocento e inizio novecento pertanto non esistono concessioni edilizie precedenti.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona BCA. Norme tecniche di attuazione ed indici: sono indicate come zone BCA e denominate "Edifici e complessi architettonici di interesse storico-artistico" talune aree nelle quali sono ammesse soltanto opere di restauro conservativo dell'edilizia ivi esistente e dell'ambiente naturalistico circostante. Le suddette aree rivestono particolare interesse per la salvaguardia della memoria del paesaggio urbano e rurale. Ogni adattamento tipologico e intervento restaurativo deve avvenire nel rispetto della volumetria esistente, con esclusione di aggiunte di volumi, ma con la possibilità dello spostamento di alcuni di essi nell'ambito della zona, qualora nel rispetto delle leggi di tutela dei beni culturali - anche per quanto riguarda la destinazione d'uso-, e con il consenso della Sovrintendenza locale, se ne ravvisasse l'opportunità. Circa le destinazioni d'uso delle attuali ville, case e insediamenti rurali presenti sul territorio e nel centro urbano, si conviene ritenere compatibile quelle di cui alle seguenti attività e funzioni: attività professionali e per uffici privati, edifici per pubblici spettacoli ed attività culturali ed associative quali, sale di riunione in genere, sedi di associazioni culturali, politiche, religiose e simili, uffici pubblici. Si ritengono pure compatibili le destinazioni per attività ricettive alberghiere ed extra alberghiere, per ristorazione e per servizi di interesse collettivo, culturale, sanitario, assistenziale e di servizio per gli handicappati ecc., anche privati e sia a carattere urbano



che territoriale, nonchè le destinazioni finalizzate alla promozione e ricettività agrituristica.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

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 CAPO D'ORLANDO CONTRADA VINA SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAPO D'ORLANDO Contrada vina SNC, della superficie commerciale di **1.185,86** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

L'immobile in oggetto, denominato villa museo, è l'antica dimora della famiglia Piccolo di Calanovola, ed è stato edificato alla fine del secolo 18° e all'inizio del secolo scorso. ed è composto da due piani fuori terra oltre a un piano cantinato. Il piano primo destinato originariamente all'abitazione della famiglia Piccolo, oggi è adibito a museo. In esso si trovano esposti tutti i pezzi più importanti della collezione della famiglia Piccolo, compreso gli arredi originali della famiglia, il tutto esposto in maniera naturale che mantiene l'aspetto di una casa vissuta, priva di artefici architettonici che spesso rendono freddi e anonimi gli ambienti museali, il quale si concentrano più sul singolo pezzo che sul contesto circostante. La Villa Sorge a pochi chilometri del centro abitato di Capo D'Orlando su una collina che domina la piana sottostante e da dove si gode il panorama del mare e delle isole eolie.

Il piano semicantinato, risulta completamente fuori terra nel prospetto sud, mentre al nord emerge fuori terra per metà dell'altezza. Tali locali, originariamente erano destinati a servizi, cucina e magazzini della villa mentre attualmente sono destinati anch'essi a museo con esposizioni di beni della famiglia Piccolo.

Il piano secondo, limitato nella superficie, costituisce il torrino della villa, originariamente destinato ad abitazione del personale che conviveva nella villa, mentre allo stato attuale a causa di mancati interventi di manutenzione si trovano in pessimo stato di conservazione. L'impianto idrico è sottotraccia e l'approvvigionamento avviene attraverso pozzi trivellati realizzati nella proprietà adiacente. per quanto riguarda le strutture portanti del fabbricato si suppone che sia realizzato con le caratteristiche costruttive utilizzate all'epoca della costruzione del fabbricato. infatti all'epoca, le fondazioni e i muri portanti venivano realizzati con impasti di cemento e calce viva proveniente da cava e pietrame.

Con autorizzazione edilizia n° 163 del 15 Dicembre 2006 rilasciata dal Comune di Capo D'Orlando sono stati autorizzati i lavori di ristrutturazione e miglioramento della qualità dell'offerta integrata dei beni e turismo culturale di Villa Piccoloin contrada Vina del Comune di Capo D'Orlando. In virtù dell'autorizzazione anzidetta, nella villa museo sono stati autorizzati i lavori di recupero ad attività



espositiva dei locali posti a piano semicantinato, attraverso lavori di risanamento degli ambienti esistenti delle necessità espositive, con limitati interventi di demolizione e ricostruzione di pareti, adeguamento dei servizi igienici e rifacimento degli impianti tecnologici. Rifinitura del pavimento con parquet, delle pareti con tonachina per interni, e controsoffittatura con pannelli in cartongesso. Ripresa degli infissi esterni nel colore e tipologia esistente. Completamento degli arredi adeguati all'attività prevista, e arredamento dei locali all'ultimo livello. L'intervento all'ultimo livello non è stato realizzato, in quanto come detto in precedenza e come si evince nelle foto allegate, risulta alquanto fatiscente e ammalorato. L'impianto elettrico prevedeva la realizzazione in conformità alla legge n° 168 e alla legge n° 46 del 05/06/1990. In particolare l'impianto prevedeva di essere munito di interruttore generale, posto in posizione segnalata, che permette di togliere tensione all'impianto elettrico dell'attività. Si prevedeva inoltre la realizzazione di linee elettriche protette con interruttori magnetotermici -differenziali ad alta sensibilità di portata adeguata alla sezione dei cavi. Inoltre l'impianto veniva previsto di dotazione di impianto di messa a terra al quale venivano collocati tutti i conduttori di protezione ed equipotenziali. Veniva autorizzato inoltre, l'installazione di un impianto di climatizzazione costituito da un sistema a espansione diretta a flusso di refrigerante variabile composto da unità esterna centralizzata collegata, tramite il circuito frigorifero, alle unità interne dislocate nei vari locali. Le macchine sono del tipo a pompa di calore e consentono di effettuare il riscaldamento nelle stagioni invernali. Per quanto riguarda tali interventi previsti, essendo per la maggior parte sottotraccia, viste le dimensioni dell'edificio, non sono stati effettuati sondaggi al fine di verificare tale opere in quanto comporterebbe ingenti danni alle strutture esistenti. Comunque come si evince dalle fotografie allegate si può affermare che molti lavori previsti sono stati realizzati, infatti il fabbricato si presenta sia all'esterno che all'interno in ottimo stato di conservazione.

SI FA PRESENTE CHE IL FABBRICATO E' INTERCLUSO NEI FONDI DI PROPRIETA' DELLA [REDACTED] E NON HA ACCESSO DALLA STATALE 113. ALLO STATO ATTUALE SI ACCEDE DA STRADA PRIVATA REALIZZATA NEI FONDI DI PROPRIETA' CHE DALLA SS113 PORTA AI FABBRICATI MA NON RISULTA LEGGITTIMATA ALL'UTILIZZO DI TERZI.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1_2, ha un'altezza interna di 3.20. Identificazione catastale:



- foglio 14 particella 79 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 992 mq, rendita 1.316,97 Euro, indirizzo catastale: contrada vina n° 47, piano: T-1-2
Coerenze: terreno stessa ditta

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Rocca di Caprileone, Santagata di Itillo, Brolo, Torrenova). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 180 km	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 3 km	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 10 km	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3 km	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 5 km	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	
<i>infissi interni</i> : non esistenti		
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto	nella media	
<i>pareti esterne</i> : costruite in intonaco con calce di cava e cemento	nella media	
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in èarquet	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in mattoni in cotto		
<i>portone di ingresso</i> : ante realizzato in legno massello		
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in legno		
<i>rivestimento interno</i> : realizzato in intonaco e tonachina	nella media	
<i>scale</i> : con rivestimento in marmo		
Delle Strutture:		
<i>strutture verticali</i> : costruite in muratura		

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
piano semicantinato	398,75	x	100 %	=	398,75
piano primo	508,74	x	100 %	=	508,74
piano secondo	129,07	x	100 %	=	129,07
corte	1.493,00	x	10 %	=	149,30
Totale:	2.529,56				1.185,86

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.185,86 x 2.800,00 = **3.320.408,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.320.408,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.320.408,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo sintetico - comparativo.

Si è assunto come parametro il prezzo a mq. di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita nella zona in esame nel Comune di Capo D'Orlando, per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima.

La valutazione tiene presente delle caratteristiche intrinseche (finiture, stato di manutenzione e conservazione) ed estrinseche (ubicazione) del bene, nonché della sua effettiva consistenza, dello stato d'uso e conservazione della zona in cui sorge il fabbricato che comprende l'unità immobiliare oggetto di stima.

Per superficie commerciale lorda si intende la superficie di proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali, sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà immobiliari.

Si è inoltre tenuto conto dell'importante interesse storico- culturale e architettonico del fabbricato come riportato nella sezione descrizione del bene-

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Sant'Agata di Militello, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Capo D'Orlando, agenzie: Capo D'Orlando, osservatori del mercato immobiliare Immobiliari

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	1.185,86	0,00	3.320.408,00	3.320.408,00
				3.320.408,00 €	3.320.408,00 €

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: **€ 3.320.408,00**

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: **€ 498.061,20**



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:	€ 2.822.346,80



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 38/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B ente urbano - adibito a sale convegni a CAPO D'ORLANDO Via Vina SNC, della superficie commerciale di **533,18** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

L'immobile in oggetto, denominato foresteria, originariamente era destinato ad autorimessa e deposito, con annessi ambienti, destinati ad alloggi del personale ed è stato edificato alla fine del secolo 18° secolo e all'inizio del secolo scorso ed è composto da due piani fuori terra. L'immobile successivamente alla sua costruzione ha subito un sensibile restauro, che ne ha mutato la destinazione a sala convegni al primo piano, e salette polifunzionali a piano terra con un servizio igienico. Tale immobile vede oggi una intensa attività congressuale al suo interno data la notevole richiesta per manifestazioni pubbliche ed anche private. Nella zona antistante l'edificio, è stato creato un ampio prato, circondato da alberi ad alta chioma, che permette nella regione estiva, lo svolgimento di manifestazioni all'aperto nella cornice della villa e del parco. Tale fabbricato, ricadente originariamente in catasto al foglio 14 particella 80 alla data odierna, a seguito dei lavori di ristrutturazione con la concessione edilizia che di seguito viene nel dettaglio specificata e del Tipo Mappale del 11/07/2012 Pratica n. ME0170059 inatti dal 11/07/2012 presentato il 10/07/2012 (n.170059.1/2012), risulta censito al fabbricato terreni con la particella 638, con categoria Ente urbano.

L'impianto idrico è sottotraccia e l'approvvigionamento avviene attraverso pozzi trivellati realizzati nella proprietà adiacente. per quanto riguarda le strutture portanti del fabbricato si suppone che sia realizzato con le caratteristiche costruttive utilizzate all'epoca della costruzione del fabbricato. infatti all'epoca, le fondazioni e i muri portanti venivano realizzati con impasti di cemento e calce viva proveniente da cava e pietrame.

Con autorizzazione edilizia n° 163 del 15 Dicembre 2006 rilasciata dal Comune di Capo D'Orlando sono stati autorizzati i lavori di intervento conservativo al piano terra, con interventi di deumidificazione della parte bassa della muratura fino all'altezza di ml. 1.50. inoltre sono stati autorizzati l'ampliamento di una sala a piano terra, attraverso la demolizione del servizio igienico, consentendo la realizzazione di un angolo ristoro, con banco.

L'impianto elettrico prevedeva la realizzazione in conformità alla legge n° 168 e alla legge n° 46 del 05/06/1990. in particolare l'impianto prevedeva di essere munito di interruttore generale, posto in posizione segnalata, che permette di togliere tensione all'impianto elettrico dell'attività. Si prevedeva inoltre la realizzazione di linee elettriche protette con interruttori magnetotermici -differenziali ad alta sensibilità di portata adeguata alla sezione dei cavi. inoltre l'impianto veniva previsto di dotazione di impianto di messa a terra al quale venivano collocati tutti i conduttori di protezione ed equipotenziali. Veniva autorizzato inoltre, l'installazione di un impianto di climatizzazione costituito da un sistema a espansione diretta a flusso di refrigerante variabile composto da unità esterna centralizzata collegata, tramite il circuito frigorifero, alle unità interne dislocate nei vari locali. Le macchine sono del tipo a pompa di calore e consentono di effettuare il riscaldamento nelle stagioni invernali. Per quanto riguarda tali interventi previsti, essendo per la maggior parte sottotraccia, viste le dimensioni dell'edificio, non sono stati effettuati sondaggi al fine di verificare tale opere in quanto comporterebbe ingenti danni alle strutture esistenti. Comunque come si evince dalle fotografie allegate si può affermare che molti lavori previsti sono stati realizzati, infatti il fabbricato si presenta sia all'esterno che all'interno in ottimo stato di conservazione.

SI FA PRESENTE CHE IL FABBRICATO E' INTERCLUSO NEI FONDI DI PROPRIETA' DELLA [REDACTED] E NON HA ACCESSO DALLA STATALE 113. ALLO STATO ATTUALE SI ACCEDE DA STRADA PRIVATA REALIZZATA NEI FONDI DI PROPRIETA' CHE



DALLA SS113 PORTA AI FABBRICATI MA NON RISULTA LEGGITTIMATA ALL'UTILIZZO DI TERZI.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3.20. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 638 (catasto terreni), qualità/classe ente urbano, superficie 694, indirizzo catastale: Via Vina, piano: primo secondo
Coerenze: Terreni di proprietà della [REDACTED]
il fabbricato particella 638

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	533,18 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.487.904,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.264.718,40
Data della valutazione:	12/06/2023

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**, stipulata il 10/03/2008 ai nn. 56823/1612 di repertorio, a favore di Banca per lo sviluppo Della cooperazione di credito S PA CF 05852011005, contro [REDACTED], derivante da contratto di mutuo a rogito Notaio Alioto Salvatore .

Importo ipoteca: 400.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:



pignoramento, stipulata il 19/05/2021 , trascritta il 12/07/2021 ai nn. 1882/14758, a favore di Banca per lo sviluppo Della cooperazione di credito S PA CF 05852011005

pignoramento, stipulata il 16/07/2019 ai nn. 19444/14489 di repertorio, a favore di Banca per lo sviluppo Della cooperazione di credito S PA CF 05852011005, contro [REDACTED]

pignoramento, stipulata il 12/07/2021 ai nn. 18882/14758 di repertorio, a favore di Banca per lo sviluppo Della cooperazione di credito S PA CF 05852011005, contro [REDACTED]

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
Ulteriori avvertenze:

PER I VINCOLI SI RIMANDA ALL'ALLEGATO DEDICATO E ALLEGATO ALLA PRESENTE "ALLEGATO E21-0038-001-vincoli e E21-0038-002-Vincoli" PRESTANDO LA NECESSARIA ATTENZIONE

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Successione di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 163, intestata a [REDACTED], per lavori di miglioramento della qualità dell'offerta integrata tra la valorizzazione dei beni e turismo culturale di Villa Piccolo sita in località Vina del Comune di Capo D'Orlando, presentata il 14/05/2004 con il n. aprot 12754 di protocollo, rilasciata il 15/12/2006 con il n. 163 di protocollo.



Il titolo è riferito solamente a Il fabbricato in questione è stato realizzato negli anni fine ottocento e inizio novecento pertanto non esistono concessioni edilizie precedenti.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'attuale identificazione catastale non corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento in quanto in seguito alla ristrutturazione del fabbricato, e ai fabbricati al servizio adiacenti, con tipo mappale del Tipo Mappale del 11/07/2012 Pratica n. ME0170059 in atti dal 11/07/2012 presentato il 10/07/2012 (n.170059.2/2012) è stata soppressa la particella 80 e costituito la particella 638 che comprende le particelle 76 e 80, ampliato la corte e accorpato i due corpi di fabbrica adiacenti al fabbricato principale. Non essendo stata presentata procedura di accatastamento, il fabbricato risulta ai terreni come ente urbano e non esistono planimetrie catastali. Il Per ovviare a tale incongruenza è necessario regolarizzare urbanisticamente i due locali annessi, irregolari per quanto esposto nella sezione edilizia e successivamente procedere alla dichiarazione del fabbricato all'urbano.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il Fabbricato particella 80 con la autorizzazione edilizia n 163 prevedeva la ristrutturazione dei due fabbricati esistenti in adiacenza alla struttura principale.. Da accesso agli atti e dall'autorizzazione edilizia n 163 rilasciata in data 15/12/2006 e dai grafici allegati a tale progetto si evince che i due corpi di fabbrica, sicuramente erroneamente rappresentati sono stati invertiti rispetto all'edificato. Per essere più chiari nei luoghi il corpo di fabbrica deposito e il corpo di fabbrica bagni risultano invertiti rispetto alla rappresentazione grafica progettuale.

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

Costi di regolarizzazione:

- necessita regolare l'ubicazione del locale deposito e dei locali bagni in quanto nel progetto di cui all'autorizzazione 163 del sono rappresentati invertiti: €5.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

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

BENI IN CAPO D'ORLANDO VIA VINA SNC

ENTE URBANO - ADIBITO A SALE CONVEGNI

DI CUI AL PUNTO B

ente urbano - adibito a sale convegni a CAPO D'ORLANDO Via VINA SNC, della superficie commerciale di **533,18** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED] [REDACTED])



L'immobile in oggetto, denominato foresteria, originariamente era destinato ad autorimessa e deposito, con annessi ambienti, destinati ad alloggi del personale ed è stato edificato alla fine del secolo 18° secolo e all'inizio del secolo scorso ed è composto da due piani fuori terra. L'immobile successivamente alla sua costruzione ha subito un sensibile restauro, che ne ha mutato la destinazione a sala convegni al primo piano, e salette polifunzionali a piano terra con un servizio igienico. Tale immobile vede oggi una intensa attività congressuale al suo interno data la notevole richiesta per manifestazioni pubbliche ed anche private. Nella zona antistante l'edificio, è stato creato un ampio prato, circondato da alberi ad alta chioma, che permette nella regione estiva, lo svolgimento di manifestazioni all'aperto nella cornice della villa e del parco. Tale fabbricato, ricadente originariamente in catasto al foglio 14 particella 80 alla data odierna, a seguito dei lavori di ristrutturazione con la concessione edilizia che di seguito viene nel dettaglio specificata e del Tipo Mappale del 11/07/2012 Pratica n. ME0170059 in atti dal 11/07/2012 presentato il 10/07/2012 (n.170059.1/2012), risulta censito al fabbricato terreni con la particella 638, con categoria Ente urbano.

L'impianto idrico è sottotraccia e l'approvvigionamento avviene attraverso pozzi trivellati realizzati nella proprietà adiacente. Per quanto riguarda le strutture portanti del fabbricato si suppone che sia realizzato con le caratteristiche costruttive utilizzate all'epoca della costruzione del fabbricato. Infatti all'epoca, le fondazioni e i muri portanti venivano realizzati con impasti di cemento e calce viva proveniente da cava e pietrame.

Con autorizzazione edilizia n° 163 del 15 Dicembre 2006 rilasciata dal Comune di Capo D'Orlando sono stati autorizzati i lavori di intervento conservativo al piano terra, con interventi di deumidificazione della parte bassa della muratura fino all'altezza di ml. 1.50. Inoltre sono stati autorizzati l'ampliamento di una sala a piano terra, attraverso la demolizione del servizio igienico, consentendo la realizzazione di un angolo ristoro, con banco.

L'impianto elettrico prevedeva la realizzazione in conformità alla legge n° 168 e alla legge n° 46 del 05/06/1990. In particolare l'impianto prevedeva di essere munito di interruttore generale, posto in posizione segnalata, che permette di togliere tensione all'impianto elettrico dell'attività. Si prevedeva inoltre la realizzazione di linee elettriche protette con interruttori magnetotermici - differenziali ad alta sensibilità di portata adeguata alla sezione dei cavi. Inoltre l'impianto veniva previsto di dotazione di impianto di messa a terra al quale venivano collocati tutti i conduttori di protezione ed equipotenziali. Veniva autorizzato inoltre, l'installazione di un impianto di climatizzazione costituito da un sistema a espansione diretta a flusso di refrigerante variabile composto da unità esterna centralizzata collegata, tramite il circuito frigorifero, alle unità interne dislocate nei vari locali. Le macchine sono del tipo a pompa di calore e consentono di effettuare il riscaldamento nelle stagioni invernali. Per quanto riguarda tali interventi previsti, essendo per la maggior parte sottotraccia, viste le dimensioni dell'edificio, non sono stati effettuati sondaggi al fine di verificare tale opera in quanto comporterebbe ingenti danni alle strutture esistenti. Comunque come si evince dalle fotografie allegate si può affermare che molti lavori previsti sono stati realizzati, infatti il fabbricato si presenta sia all'esterno che all'interno in ottimo stato di conservazione.

SI FA PRESENTE CHE IL FABBRICATO E' INTERCLUSO NEI FONDI DI PROPRIETA' DELLA [REDACTED] E NON HA ACCESSO DALLA STATALE 113. ALLO STATO ATTUALE SI ACCEDE DA STRADA PRIVATA REALIZZATA NEI FONDI DI PROPRIETA' CHE DALLA SS113 PORTA AI FABBRICATI MA NON RISULTA LEGGITTIMATA ALL'UTILIZZO DI TERZI.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3.20. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 638 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 694, indirizzo catastale: Via Vina, piano: primo secondo
Coerenze: Terreni di proprietà della [REDACTED]
il fabbricato particella 638

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area



residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Brolo, Rocca di Caprileone, Torrenova, Sant'Agata di Militello). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 180 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 10 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3 km		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 5 km		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante a battente realizzati in legnonella media *infissi interni*: bon esistenti*manto di copertura*: realizzato in tegole in cottonella media *pareti esterne*: costruite in calce e cementonella media *pavimentazione esterna*: realizzata in cottonella media *pavimentazione interna*: realizzata in parquet*pavimentazione interna*: realizzata in cottonella media *portone di ingresso*: realizzato in legno massello*protezioni infissi esterni*: persiane realizzate in legno*rivestimento esterno*: realizzato in intonico calce e cementonella media *rivestimento interno*: realizzato in intonaco e tonachinanella media *scale*: con rivestimento in marmo

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
piano primo	207,07	x	100 %	=	207,07
piano secondo	207,07	x	100 %	=	207,07
locale deposito	48,48	x	100 %	=	48,48
locale bagni	28,56	x	100 %	=	28,56
corte	420,00	x	10 %	=	42,00
Totale:	911,18				533,18

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 533,18 x 2.800,00 = **1.492.904,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.492.904,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.492.904,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo sintetico - comparativo.

Si è assunto come parametro il prezzo a mq. di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita nella zona in esame nel Comune di Capo D'Orlando, per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima.

La valutazione tiene presente delle caratteristiche intrinseche (finiture, stato di manutenzione e conservazione) ed estrinseche (ubicazione) del bene, nonché della sua effettiva consistenza, dello stato d'uso e conservazione della zona in cui sorge il fabbricato che comprende l'unità immobiliare oggetto di stima.

Per superficie commerciale lorda si intende la superficie di proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali, sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà immobiliari.

Si è inoltre tenuto conto dell'importante interesse storico- culturale del fabbricato come riportato nella sezione descrizione del bene-

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Sabt'Agata di Militello, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Capo D'Orlando, agenzie: Capo D'Orlando, osservatori del mercato immobiliare Immobiliari

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B	ente urbano - adibito a sale convegni	533,18	0,00	1.492.904,00	1.492.904,00
				1.492.904,00 €	1.492.904,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.487.904,00**

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: **€ 223.185,60**

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: **€ 1.264.718,40**



data 12/06/2023

il tecnico incaricato
Vincenzo Artino

