



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

49/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
FINO 2 SECURITISATION SRL

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Michela Agata La Porta

CUSTODE:

Avv. Rosalia Amata

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/04/2024

creata con Tribu Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Ing. Vincenzo Andronaco

CF: NDRVCN64T15Z133W
con studio in CAPO D'ORLANDO (ME) V. CONSOLARE ANTICA, 36
telefono: 00390902400423
email: info@studioandronaco.it
PEC: vincenzo.andronaco@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 49/2020

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A garage - deposito a LIBRIZZI Via Salita Posta 106, frazione Nasidi, della superficie commerciale di **12,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()
Deposito - magazzino a piano terra con una luce sulla Via Comunale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 383 sub. 2 (catasto fabbricati), scheda agli atti, categoria C/6, classe 1, consistenza 25 mq, rendita 43,90 Euro, indirizzo catastale: Via Salita Posta n.106, piano: T, intestato a
Coerenze: Confina con terrapieno, con fabbricato altra ditta, con corte comune antistante la via comunale e con altra unità sub 3 stessa ditta

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950.

B garage - deposito a LIBRIZZI Via Salita Posta 106, frazione Nasidi, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()
Deposito - magazzino a piano terra con una luce sulla Via Comunale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,80 m. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 383 sub. 3 (catasto fabbricati), scheda agli atti, categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq, rendita 43,90 Euro, indirizzo catastale: Via Salita Posta n.106, piano: T, intestato a
Coerenze: Confina con terrapieno, con corte comune antistante la via comunale e con altre unità sub 2 e sub 4 stessa ditta

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950.

C appartamento a LIBRIZZI Via Salita Posta 106, frazione Nasidi, della superficie commerciale di **178,79** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
Appartamento su tre piani con piano terra non comunicante con i restanti piani.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, primo e secondo, ha un'altezza interna di 2,75 m - 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 383 sub. 4 (catasto fabbricati), scheda agli atti, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 328,98 Euro, indirizzo catastale: Via Salita Posta n.106, piano: T-1-2, intestato a
Coerenze: Confina con terrapieno, con corte comune antistante la via comunale, con fabbricato altra ditta e con unità stessa ditta sub 3

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950.

D appartamento a LIBRIZZI Via Salita Posta 106, frazione Nasidi, della superficie commerciale di **65,06** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()
Appartamento su due livelli non comunicanti.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo e secondo, ha un'altezza interna di 2,70 m - 2,80 m .Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 383 sub. 5 (catasto fabbricati), scheda agli atti, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 159,07 Euro, indirizzo catastale: Via Salita Posta n.106, piano: 1-2, intestato a

Coerenze: Confina con fabbricato altra ditta, corte comune e via pubblica

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950.

E deposito a LIBRIZZI Via Salita Posta 106, frazione Nasidi, della superficie commerciale di 12,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Deposito - magazzino a piano terra in scarse condizioni strutturali

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 931 (catasto fabbricati), scheda agli atti, categoria C/2, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 25,41 Euro, indirizzo catastale: Via Salita Posta sn , piano: T, intestato a

Coerenze: Confina con corte comune, con via comunale e con altro fabbricato altra ditta

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950.

F deposito a LIBRIZZI Via Salita Posta 106, frazione Nasidi, della superficie commerciale di 29,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

Deposito - magazzino a piano terra e piano prima in pessime condizioni strutturali

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, primo, ha un'altezza interna di 2,50 m. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 933 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Salita Posta sn , piano: T-1, intestato a

Coerenze: Confina con via comunale e con altri fabbricati altra ditta

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	307,35 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 93.785,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.717,25
Data della valutazione:	08/04/2024

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 19/10/1996 a firma di Tribunale di Patti ai nn. 99 di repertorio, iscritta il 19/10/2016 a Messina ai nn. 27040/3316, a favore di Sicilcassa Spa, contro fra gli altri
 nat. a il e nat. a il
 derivante da rinnovazione di ipoteca giudiziale ipoteca (num. reg. part. 2220 del 25/10/1996)
 derivante da decreto ingiuntivo n.99 del Tribunale civile di Patti del 19/10/1996.

Importo ipoteca: Euro 371.848,97.

Importo capitale: Euro 203.082,99.

La formalità è riferita solamente a 1/3 della proprietà su .

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 19/10/2020 a firma di Ufficiale giudiziario tribunale di Patti ai nn. 602 di repertorio, trascritta il 02/11/2020 a Messina ai nn. 26779/18375, a favore di Fino 2 Securitisation srl, contro
 nat. a il e nat. a il
 , derivante da pignoramento n.602 del 19/10/2020 Tribunale di Patti.

La formalità è riferita solamente a 1/3 della proprietà su

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:

Relativamente all'immobile Foglio **14**, part. **931**:

A la piena ed intera proprietà del sopra indicato



immobile è pervenuta per **successione legittima in morte di**
 nat a il , cod. fisc. , e decedut
 il (den. 304 vol 215 dell'Ufficio del Registro di Patti del 17.07.2006),
 trascritta il 16.10.2006 ai nn. 43371/23821; dal quadro "D" si riporta quanto segue:
 "Erede per legge mentre rinunciano
 all'eredità". **Alla data di trascrizione del pignoramento non risulta trascritta
 alcuna accettazione d'eredità in morte di**

A il terreno su cui insiste l'immobile era pervenuto in forza di
atto di compravendita in Notar Antonino Buono **del 29.08.1959**, trascritto
 l'11.09 1959 ai nn. 14005/12910, da potere di , nat a il

Relativamente all'immobile Foglio **14**, part. **933** - Foglio **14**, part. **383**, sub. **2** -
 Foglio **14**, part. **383**, sub. **3** - Foglio **14**, part. **383**, sub. **4** - Foglio **14**, part. **383**, sub.
5 -

A la piena ed intera proprietà del sopra indicato
 immobile è pervenuta giusta **atto di donazione** in Notar Buono Antonino **del**
19.10.1996, rep. n. 115680, trascritto l'8.11.1996 ai nn. 24427/20061, da potere di
 , nat a il , cod. fisc. , e
 , nat a il , cod. fisc. .

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Immobili realizzati in data antecedente il 1 settembre 1967

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LIBRIZZI VIA SALITA POSTA 106, FRAZIONE NASIDI

GARAGE - DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO A

garage - deposito a LIBRIZZI Via Salita Posta 106, frazione Nasidi, della superficie commerciale di
12,50 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Deposito - magazzino a piano terra con una luce sulla Via Comunale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,70
 m. Identificazione catastale:



- foglio 14 particella 383 sub. 2 (catasto fabbricati), scheda agli atti, categoria C/6, classe 1, consistenza 25 mq, rendita 43,90 Euro, indirizzo catastale: Via Salita Posta n.106, piano: T, intestato a
Coerenze: Confina con terrapieno, con fabbricato altra ditta, con corte comune antistante la via comunale e con altra unità sub 3 stessa ditta

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Deposito - magazzino a piano terra con una luce sulla Via Comunale. Allo stato rustico all'interno è costituito da un solo vano con forma irregolare



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
deposito - magazzino	25,00	x	50 %	=	12,50
Totale:	25,00				12,50





Deposito - magazzino a piano terra Foglio 14 part.383 sub2

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si adotta il valore unitario delle unità residenziali abbattuto del 50%: $\text{€ } 350,00 \times 0,5 = \text{€ } 175,00$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	12,50	x	175,00	=	2.187,50
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 2.187,50
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 2.187,50
---	-------------------

BENI IN LIBRIZZI VIA SALITA POSTA 106, FRAZIONE NASIDI

GARAGE - DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO B

garage - deposito a LIBRIZZI Via Salita Posta 106, frazione Nasidi, della superficie commerciale di 10,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()



Deposito - magazzino a piano terra con una luce sulla Via Comunale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,80 m. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 383 sub. 3 (catasto fabbricati), scheda agli atti, categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq, rendita 43,90 Euro, indirizzo catastale: Via Salita Posta n.106, piano: T, intestato a
Coerenze: Confina con terrapieno, con corte comune antistante la via comunale e con altre unità sub 2 e sub 4 stessa ditta

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Deposito - magazzino a piano terra con una luce sulla Via Comunale. E' costituito da un solo vano pavimentato e intonacato.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
deposito - magazzino	20,00	x	50 %	=	10,00
Totale:	20,00				10,00





Deposito - magazzino a piano terra - Foglio 14 part. 383 sub 3

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si adotta il valore unitario delle unità residenziali abbattuto del 50%: € 350,00 x 0,5 = € 175,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 10,00 x 215,00 = 2.150,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.150,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.150,00

BENI IN LIBRIZZI VIA SALITA POSTA 106, FRAZIONE NASIDI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

appartamento a LIBRIZZI Via Salita Posta 106, frazione Nasidi, della superficie commerciale di 178,79 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()



Appartamento su tre piani con piano terra non comunicante con i restanti piani.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, primo e secondo, ha un'altezza interna di 2,75 m - 3,00 m .Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 383 sub. 4 (catasto fabbricati), scheda agli atti, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 328,98 Euro, indirizzo catastale: Via Salita Posta n.106, piano: T-1-2, intestato a
Coerenze: Confina con terrapieno, con corte comune antistante la via comunale, con fabbricato altra ditta e con unità stessa ditta sub 3

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento su tre piani costituito da una cucina rustica e dispensa al piano terra non comunicanti internamente con i piani superiori. Al piano primo sono presentidue camere, cucina, ingresso e wc. Al piano secondo mansardato, collegato mediante scala interna con piano sottostante, è presente una camera, disimpegno, ripostiglio, wc e terrazzo esterno. Finiture nella media, pavimentazione con piastrelle di ceramica. Impianti non a norma.

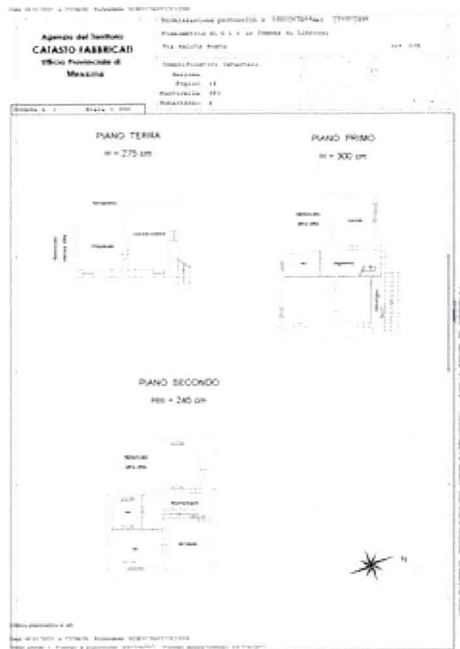




CONSISTENZA:
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cucina rustica e dispensa a piano terra	53,00	x	50 %	=	26,50
camere e servizi a primo piano	81,00	x	100 %	=	81,00
balcone a piano primo	7,60	x	30 %	=	2,28
camere e servizi a piano secondo	64,00	x	100 %	=	64,00
terrazzo a piano secondo	16,70	x	30 %	=	5,01
Totale:	222,30				178,79





Appartamento su tre livelli - Foglio 14 part.383 sub 4

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si adotta il valore unitario delle unità residenziali € 350,00/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 178,79 x 350,00 = 62.576,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 62.576,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 62.576,50

BENI IN LIBRIZZI VIA SALITA POSTA 106, FRAZIONE NASIDI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO D

appartamento a LIBRIZZI Via Salita Posta 106, frazione Nasidi, della superficie commerciale di 65,06 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()



Appartamento su due livelli non comunicanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo e secondo, ha un'altezza interna di 2,70 m - 2,80 m .Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 383 sub. 5 (catasto fabbricati), scheda agli atti, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 159,07 Euro, indirizzo catastale: Via Salita Posta n.106, piano: 1-2, intestato a

Coerenze: Confina con fabbricato altra ditta, corte comune e via pubblica

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento su due livelli non comunicanti. Al piano primo è presente un'unica camera. Al piano secondo sono presenti due camere, cucina e w.c. Finiture nella media, pavimentazione con piastrelle di ceramica e marmette di cemento. Impianti non a norma.





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
camera primo piano	29,00	x	50 %	=	14,50
camere e servizi a piano secondo	49,00	x	100 %	=	49,00
balcone a piano secondo	5,20	x	30 %	=	1,56
Totale:	83,20				65,06



Appartamento su due livelli - Foglio 14 pert. 383 sub 5

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si adotta il valore unitario delle unità residenziali € 350,00/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 65,06 x 350,00 = 22.771,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 22.771,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 22.771,00

BENI IN LIBRIZZI VIA SALITA POSTA 106, FRAZIONE NASIDI

DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO E

deposito a LIBRIZZI Via Salita Posta 106, frazione Nasidi, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

Deposito - magazzino a piano terra in scarse condizioni strutturali

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 931 (catasto fabbricati), scheda agli atti, categoria C/2, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 25,41 Euro, indirizzo catastale: Via Salita Posta sn , piano: T, intestato a

Coerenze: Confina con corte comune, con via comunale e con altro fabbricato altra ditta

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Deposito - magazzino a piano terra in scarse condizioni strutturali. Il fabbricato era destinato a forno. La copertura a tegole è pericolante.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
deposito - magazzino	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	12,00				12,00



Deposito a piano terra Foglio 14 part.931

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si adotta il valore unitario per le unità collabenti: € 100/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,00 x 100,00 = 1.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.200,00

BENI IN LIBRIZZI VIA SALITA POSTA 106, FRAZIONE NASIDI

DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO F

deposito a LIBRIZZI Via Salita Posta 106, frazione Nasidi, della superficie commerciale di **29,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Deposito - magazzino a piano terra e piano prima in pessime condizioni strutturali

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, primo, ha un'altezza interna di 2,50 m. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 933 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Salita Posta sn , piano: T-1, intestato a
Coerenze: Confina con via comunale e con altri fabbricati altra ditta

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Deposito - magazzino a piano terra e piano prima in pessime condizioni strutturali. Struttura in muratura di pietra. Il solaio intermedio e la copertura sono pericolanti



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
deposito - magazzino piano terra	17,00	x	100 %	=	17,00
deposito - magazzino piano primo	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	29,00				29,00



Fabbricato collabente Foglio 14 part.933

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si adotta il valore unitario per le unità collabenti: € 100/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 29,00 x 100,00 = **2.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.900,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La presente valutazione viene effettuata impiegando il criterio di stima sintetica per comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili e che, negli ultimi anni, sono stati oggetto di compravendita nella zona ove è ubicato l'immobile. I valori di mercato dei fabbricati simili presi in considerazione sono stati aggiornati tenendo conto degli aggiornamenti ISTAT ed adeguati in funzione di alcuni parametri correttivi che tengono conto delle condizioni d'uso del bene, ovvero degli interventi da effettuarsi e della sua epoca di edificazione (anni '50-'60). Si è adottato un valore unitario medio di € 350,00/mq per le unità residenziali. I locali non residenziali in buono stato di conservazione sono stati valutati al 50% del valore pieno di mercato delle unità abitative. I locali collabenti sono stati valutati ad € 100,00/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Patti, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Librizzi, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del mercato immobiliare presso l'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	garage - deposito	12,50	0,00	2.187,50	2.187,50
B	garage - deposito	10,00	0,00	2.150,00	2.150,00
C	appartamento	178,79	0,00	62.576,50	62.576,50
D	appartamento	65,06	0,00	22.771,00	22.771,00
E	deposito	12,00	0,00	1.200,00	1.200,00
F	deposito	29,00	0,00	2.900,00	2.900,00
				93.785,00 €	93.785,00 €

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: **€. 93.785,00**

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: **€. 14.067,75**

Oneri notarili e provvigioni mediatori 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: **€. 79.717,25**

