



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

101/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:
DOBANK S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott.ssa Michela Agata La Porta

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/01/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

dott. arch. Giuseppe Campisi

CF: CMPGPP73E24E974V
con studio in SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) VIA TRAPANI, 5
telefono: 3284883167
email: architetto.campisi@libero.it
PEC: giuseppe.campisi2@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 101/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a NASO Contrada Madonnuzza 98, della superficie commerciale di **121,75** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento composto, secondo la destinazione riscontrata durante il sopralluogo, da un corridoio/disimpegno, una cucina, un soggiorno, un bagno, due camere da letto e un ripostiglio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 943 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 191,09 Euro, indirizzo catastale: Contrada Madonnuzza 10/A (oggi n. 98), piano: 1 (in catasto erroneamente piano T), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/07/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/08/2010 Repertorio n.: 57457 Rogante: GIARDINA DOMENICO Sede: CAPO D'ORLANDO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 17703.1/2010)
Coerenze: l'immobile, che occupa l'intero piano 1 del fabbricato, prospetta a nord, a sud e ad est sulla corte esclusiva del sottostante sub 1 e a ovest sulle particelle 1675 e 1424.
Dati assunti dalle visure catastali acquisite e dalla relazione notarile presente in atti.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	121,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.400,00
Data della valutazione:	13/01/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

N.B.: lo stato di occupazione è stato dichiarato dal fratello del proprietario, dallo stesso delegato al fine di garantire le operazioni di sopralluogo (vedasi verbale).

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/07/2010 a firma di Notaio Domenico Giardina , iscritta il 06/08/2010 ai nn. 26229/4598, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo.

Importo ipoteca: € 70.538,00.

Importo capitale: € 47.025,00.

Dati assunti dalla relazione notarile e dalla documentazione presente in atti.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 14/08/2017 ai nn. 20435/15708, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili del 24/07/2017 Tribunale di Patti.

Dati assunti dalla relazione notarile e dalla documentazione presente in atti.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 27/07/2010), con atto stipulato il 27/07/2010 a firma di Notaio Domenico Giardina, trascritto il 06/08/2010 ai nn. 26228/17703.

Dati assunti dalle visure catastali acquisite e dalla relazione notarile presente in atti.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di donazione (fino al 27/07/2010), con atto stipulato il 13/05/1980 a firma di Notaio Dante Paterniti, trascritto il 09/06/1980 ai nn. 11572/10266.

Dati assunti dalle visure catastali acquisite e dalla relazione notarile presente in atti.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

N.B.: vedasi allegato "attestazione Comune su concessione edilizia", in cui il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Naso afferma che "... in merito al fabbricato ... da ricerche d'archivio non sono emersi titoli abilitativi riconducibili all'intero immobile né tanto meno al suo proprietario, desumendo per ciò che nella fattispecie trattasi sicuramente di fabbricato realizzato prima del Settembre 1967."

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta ..
Vedasi paragrafo 7.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**..

N.B.: nella visura catastale, come si evince anche dalla relazione notarile, si sono riscontrate la presenza di un numero civico non aggiornato (10/A al posto dell'odierno 98) e l'errata indicazione del piano (T anziché 1), ma entrambi sono considerati errori irrilevanti ai fini della presente.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN NASO CONTRADA MADONNUZZA 98

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a NASO Contrada Madonnuzza 98, della superficie commerciale di **121,75** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento composto, secondo la destinazione riscontrata durante il sopralluogo, da un corridoio/disimpegno, una cucina, un soggiorno, un bagno, due camere da letto e un ripostiglio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 943 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 191,09 Euro, indirizzo catastale: Contrada Madonnuzza 10/A (oggi n. 98), piano: 1 (in catasto erroneamente piano T), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/07/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/08/2010 Repertorio n.: 57457 Rogante: GIARDINA DOMENICO Sede: CAPO D'ORLANDO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 17703.1/2010)

Coerenze: l'immobile, che occupa l'intero piano 1 del fabbricato, prospetta a nord, a sud e ad est sulla corte esclusiva del sottostante sub 1 e a ovest sulle particelle 1675 e 1424.
Dati assunti dalle visure catastali acquisite e dalla relazione notarile presente in atti.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .



Vista esterna del fabbricato.



Ingresso dalla via pubblica.



Ingresso all'unità.



Corridoio/disimpegno.



Cucina.



Camera indicata con il numero 1 nella planimetria catastale.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono oltre al centro cittadino, che si trova a circa 2,5 km, Capo d'Orlando, che si trova a circa 10 km, e Sant'Agata di Militello, che si trova a circa 18 km.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Santuario e area archeologica di Tindari, l'area archeologica di Halaesa Arconidea (nel comune di Tusa), il Parco dei Nebrodi, il Parco dell'Etna e il Parco fluviale dell'Alcantara.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante circa 11 km

autostrada distante circa 9 km

aeroporto distante circa 125 km da Catania e 176 km da Palermo

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono ★★★★★★★★★★

luminosità:

buono ★★★★★★★★★★

panoramicità:

buono ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

mediocre ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

mediocre ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento composto, secondo la destinazione riscontrata durante il sopralluogo, da:

- un corridoio/disimpegno, di complessivi mq 8,70 circa;
- una cucina, di mq 11,60 circa;
- un soggiorno, di mq 20,40 circa, realizzato in quella che nella planimetria catastale è la camera indicata con il numero 3;
- un bagno, di mq 6,40 circa;
- due camere da letto, entrambe di mq 20,00 circa, realizzate in quelle che nella planimetria catastale sono le camere indicate con i numeri 1 e 2;
- un ripostiglio, di mq 5,50 circa, realizzato in quello che nella planimetria catastale è indicato come camerino;

L'ingresso è posto ad ovest e si raggiunge attraversando la parte a sud della corte esterna esclusiva del sottostante sub 1.

Da segnalare che il prospetto non è rifinito e che in molti ambienti si sono riscontrati evidenti segni di umidità.

Secondo quanto dichiarato durante il sopralluogo (vedasi verbale allegato):

- la fonitura ENEL è disattivata;
- sono in essere sia l'allaccio alla rete idrica comunale che alla rete fognante;
- il riscaldamento è garantito da termosifoni e caldaia a gas metano comunale (vedasi nota);
- nel soggiorno è installato un termocamino che pur se non rifinito è funzionante (vedasi nota);
- l'ACS è garantita anche da una scaldabagno elettrico (vedasi nota);
- l'ingresso avviene dalla corte comune (in realtà, come detto, corte esclusiva del sottostante sub 1) e solo la rampa e il pianerottolo sono esclusivi.

N.B.: l'APE, considerato che non è stato possibile appurare le caratteristiche (marca, modello, tipologia, potenza, ecc.) della caldaia e del termocamino e che non sono stati forniti i relativi documenti, è stata redatta utilizzando un "impianto simulato".



Soggiorno.



Camera indicata con il numero 2 nella planimetria catastale.



Ripostiglio.



Bagno.



Segni di umidità nel corridoio.



Segni di umidità nel soggiorno.

CLASSE ENERGETICA:



[302,07 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 01/2020 registrata in data 11/01/2020

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
Vani coperti	119,80	x	100 %	=	119,80
Balconi	6,50	x	30 %	=	1,95
Totale:	126,30				121,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzie immobiliari operanti nel comune di riferimento. (10/01/2020)

Domanda: Prezzo al metro quadrato di immobili simili.

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 950,00

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari. (12/01/2020)

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 880,00

Note: dati di riferimento anno 2019 - semestre 1 riscontrati per immobili a destinazione residenziale di tipologia abitazioni civili, in stato conservativo normale, ubicati in zona Periferica/Zona di Espansione.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'esame delle tendenze di mercato e considerato quanto esposto, si ritiene di poter determinare che il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è di 800,00 €/mq.

VALORE STIMATO: mq 121,75 x €/mq 800,00 = € 97.400,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **97.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 97.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 97.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si ritiene opportuno riportare alcune informazioni di carattere generale sul metodo di stima adoperato.

Per la ricerca del valore di mercato di un immobile si possono adottare diversi criteri di stima storicamente considerati fondamentali nella scienza dell'estimo. Nel caso in esame si procederà mediante il metodo diretto, consistente nel criterio di stima per confronto di valori unitari, che è quello di gran lunga più adoperato per la valutazione di unità immobiliari; consiste nello stabilire il valore di un immobile attraverso la preventiva conoscenza del maggior numero di valori unitari di beni simili a quello oggetto di stima. Dal confronto tra beni di cui si conosce il valore unitario e quello da stimare, si trae il bene che si reputa maggiormente simile a quello in oggetto e quindi il corrispondente valore. A rigore, è doveroso sottolineare che è quasi impossibile trovare due beni con le medesime caratteristiche, per cui è necessario introdurre degli opportuni coefficienti correttivi legati, nel particolare, alle caratteristiche proprie della proprietà immobiliare oggetto di stima.

Per la misura della consistenza del bene viene adottato il criterio di misurazione definito dal D.P.R. n.138/98 in base al quale l'unità di consistenza commerciale delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria è il metro quadro di superficie catastale; ovvero si computano per intero i muri interni ed esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, i muri in comunione nella misura del 50%, la superficie dei balconi e dei terrazzi nella misura del 30% e la superficie della corte esclusiva nella misura del 10%.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Naso, agenzie operanti nel comune, osservatori del mercato immobiliare OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare sul sito web dell'Agenzia delle Entrate).

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	121,75	0,00	97.400,00	97.400,00
				97.400,00 €	97.400,00 €

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: €.**97.400,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: €.**0,00**

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: €.**97.400,00**

data 13/01/2020

il tecnico incaricato
dott. arch. Giuseppe Campisi