TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

100/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

UNICREDIT SPA E PER ESSA DOBANK SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. SCAVUZZO UGO

CUSTODE:

Avv. Barbara Schepis

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/08/2017

creata con Tribù Office 6

TECNICO INCARICATO:

Ing. Ivan Joseph Duca

CF:DCUVJS74C09F158F
con studio in CAPO D'ORLANDO (ME) via messina, 31
telefono: 0941902828
email: ivanjoseph.duca@gmail.com
PEC: ivanjoseph.duca@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 100/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PATTI Contrada Rasola snc, frazione località Cuturi, della superficie commerciale di **180,02** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Abitazione di tipo civile (A2) in Patti (Me), contrada Rasola – località Cuturi, piano S1-T, mq 161 oltre aree scoperte (balconi, terrazze ed aree pertinenziali ed accessorie esclusive) di mq 97, in catasto fabbricati al foglio 9, part. 1076 sub 4 zona censuaria 2 cat. A/2 Classe 7, consistenza 6,5 vani, facente parte della lottizzazione convenzionata "Patti due IIB lotto" - corpo D/1, costituita da due livelli collegati da scala interna, composta a piano sottostrada (a m. -1,10 circa rispetto al piano strada inferiore) da: cantina (attualmente destinata a pranzo soggiorno), altro vano (attualmente destinato a cucina), un ripostiglio un corridoio di disimpegno, un wc e corte di pertinenza antistante e retrostante; a piano terra da vano pranzo/soggiorno, una cucina (attualmente destinata a ripostiglio), una lavanderia (attualmente destinata a camera da letto), due camere, bagno, wc, ripostiglio (cabina armadio) e disimpegno, oltre a tre balconi, la quota indivisa del sub 1- quale parte comune ai sub 11-12-13 destinata a parcheggio, oltre che parte, in comune al solo sub 12, costituita da scala e da ballatoio di accesso al piano.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1076 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 7, consistenza 6,5 vani, rendita 386,05 Euro, indirizzo catastale: Contrada Rasola, piano: S1 e PT, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: l'unità al piano S1 confina: a nord con strada; ad ovest con la corte comune-(sub 1); a sud con intercapedine ed a est con unità immobiliare di altra ditta di cui al sub 12. Il Piano terra, da cui si accede anche da un ballatoio della scala comune posta lato ovest ed individuata al sub 2, confina: ad est con il sub 13 ed è posto sotto l'area di impronta al primo piano di cui ai sub 11 e 12, tutti di altre ditte.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**180,02 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 172.100,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 146.000,00**
Data della valutazione:	**22/08/2017**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di

proprietario.
(data del sopralluogo il 26/05/2017).
La proprietaria è coniugata in regime di separazione dei beni con [redacted]

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** attiva, registrata il 22/12/2006 ai nn. 54059/16447, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo in notaio Minutoli Patti (Me) rep. 43559/4378 del 20/12/2006.
Importo ipoteca: € 260.000,00.
Importo capitale: € 130.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 22/09/2016 a Messina ai nn. 24464/18995, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da provvedimento emesso dall'ufficiale giudiziario di Patti in data 09/09/2016 rep. 980.
Il medesimo atto di pignoramento è relativo anche alla unità immobiliare, al catasto al foglio 10 part. 11 sub 36 del comune di Patti, di proprietà di [redacted] nato a [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**
Millesimi condominiali:	**non definiti**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 20/12/2006), con atto stipulato il 20/12/2006 a firma di notaio Maria Grazia Minutoli ai nn. 43558/4377 di repertorio, registrato il 22/12/2006 a Patti ai nn. 1576 ser. 1T, trascritto il 22/12/2006 a Messina ai nn. 54058/30399, in forza di atto di compravendita.
Precedente proprietario:

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 (fino al 20/12/2006).
Alla predetta l'immobile è pervenuto in forza di atto di divisione in Patti del 03/03/1984, trascritto il 17/03/1984 ai nn. 7321/6255, notaio Antonino Buono da potere di: con cui si sono divisi i beni provenienti da successione della sig.ra (giusta testamento olografo del 25/07/1980 pubblicato dal Notaio Francesco Natoli in Gioisa Marea, il 25/11/1981 trascritto il 21/12/1981 al nn. 27338/23560 e successione n. 429 vol 190 trascritta al n. 7115/6250 del 24/03/1983 devoluta per testamento in Notar Natoli in Patti del 07/12/1981), avente ad oggetto, fra gli altri, la part. 161 sub b attribuita con proprietà esclusiva 1/1 alla sig. (da cui per frazionamento sono derivate: la ex 421- poi ex 904 e poi 1076. Tuttti immobili al catasto terreni da cui si è costituito l'ente urbano foglio 9, part. 1076 (part. 904-frazionata - di mq 673 soppressa; ex 421 ed ex 161 sub b).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 9/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricati "a-d-e" nel lotto "A" del piano di lottizzazione convenzionata "Patti due III° lotto" in località Rasola, rilasciata il 13/03/2000 con il n. 9 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.
Rilasciata in accordo alle prescrizioni del vecchio PRG (sostituito da quello approvato a marzo del 2004) nonchè in accordo alla c.e. 20/1996 del 01/06/1996 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alla convenzione del 26/09/1995 rep. 111. 756 registrata dal notaio Buono di Patti il 10/10/1995 al n. 601 mod I relativa al piano di lottizzazione denominata "Patti due III° lotto" inerente i comparti a-d-e approvata con delibera di C.C. 92 del 30/12/1995.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di C.C. 31 del 09/11/2000 (approvazione dell'ARTA nel marzo del 2004), l'immobile ricade in zona Zona CL - Lottizzazioni in corso- (parti del territorio comunale per le quali esistono: piani di lottizzazione convenzionati e/o in corso di completam. Dest.di zona:Residenziale ai sensi dell'art. 26 delle NTA - PRG approvato ARTA marzo 2004. Norme tecniche di attuazione ed indici: Zone CL - Lottizzazioni in corso- disciplinata dall'art. 39 delle NTA - Definizione: Si tratta delle parti del territorio comunale per le quali esistono: piani di lottizzazione convenzionati e/o in corso di completamento; Programmi Costruttivi di iniziativa comunale per la realizzazione di alloggi ai sensi degli art. 14 e 51 della L.865/71. Destinazione di zona: Residenziale ai sensi dell'art. 26 delle presenti Norme. E' consentita la variazione della destinazione d'uso degli immobili, purchè compatibile con il carattere residenziale della zona, così come definito nel citato art. 26 (art. 10 L.R. n° 37/1985). Strumento di attuazione: Concessione edilizia nel rispetto delle prescrizioni dell'art.21 della L.R.71/78 e degli indici e dei parametri contenuti nel piano di lottizzazione o del programma costruttivo approvato. Indici di zona e parametri urbanistici: stabiliti dal PdL o dal Programma Costruttivo approvato.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il Piano seminterrato risulta non computato ai fini volumetrici sulla scorta del disposto del vecchio art. 10 del regolamento edilizio Comunale. Ciò comportava non soltanto una verifica metrica in termini di volumi di scavo rispetto al volume del corpo seminterrato, (verifica effettivamente effettuata con esito positivo così come evincibile negli specifici elaborati allegati alla concessione 9/2000 (Tav. 4 computo volumetrico; 1) relazione tecnica integrativa; 3) calcolo volume materie rimosse), ma anche l'obbligo di destinare il piano seminterrato a locali accessori alla residenza (quali magazzini). La destinazine d'uso impressa al piano seminterrato, evincibile anche nei documenti catastali, ma soprattutto dalla realizzazione della scala interna di collegamento tra il piano terra ed il predetto locale seminterrato, impone che questi locali siano da considerare locali principali e come tali computabili ai fini volumetrici. Tale cambio di destinazione d'uso determina un maggiore carico urbanistico, sebbene, in ragione delle superfici coinvolte rispetto al resto dell'edificio tale motamento di destinazione d'uso non è da considerare rilevante nell'accezione di cui all'art. 14 ter del DR 380/2001. Manca il rilascio del certificato di agibilità dell'immobile (compresi i documenti propedeutici per ottenerlo: vedi mancanza certificati di conformità impianti). (normativa di riferimento: DPR 380/2001; lr. 16/2016; l.r.17/94;)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: richiesta di rilascio di autorizzazione in sanatoria (ex art 13 della l 47/85) per recupero abitativo del piano seminterrato ai sensi dell'art. 18 della l.r. 4/2003 previo pagamento del contributo e degli oneri ivi previsti ed individuazione della superficie a parcheggio richiesta per la maggiore cubatura ex legge tognoli pari ad 1/10 di questa. Bisogna anche certificare l'agibilità dell'unità immobiliare, (previa acquisizione dei documenti propedeutici quali il collaudo statico dell'edificio, autorizzato sismicamente ex art 18 della l 64/74 con ultimo provv. del Genio civile di Messina n. 12344 del 30/05/2001- vedi allegati alla concessione in copia). Il buon fine di tali procedure edilizie è legato alla realizzazione ed alla cessione delle opere di urbanizzazione primaria (vedi problematica affrontata al punto inerente il giudizio di conformità urbanistica)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- oneri di cui al recupero abitativo del piano seminterrato (ex art 18 della l.r. 4/2003) stima di massima: €.5.900,00
- pratica edilizia per recupero abitativo immobile e rilascio certificato di agibilità (con documenti propedeutici relativi): €.4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg.
La criticità è legata alla realizzazione ed alla cessione delle opere di urbanizzazione primaria (necessaria per il buon fine delle pratiche edilizie indicate nonchè alla individuazione delle aree da vincolare a parcheggio per il recupero abitativo del seminterrato ai sensi della legge tognoli).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..
L'uso di alcune stanze risulta diverso dalla loro identificazione catastale impressa nel planimetrico ma ciò non comporta un obbligo di ri-accatastamento in quanto tale diverso uso non comporta l'aver impresso una diversa destinazione d'uso permanente ai vani in questione. Ciò nonostante l'intero piano cantinato risulta con una destinazione diversa da quella impressa nel titolo edilizio di questo se ne tiene conto nel giudizio di conformità edilizio.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale e sono stati concessionati in vigenza del precedente PRG. Per il lotto in questione, sebbene siano state realizzate alcune delle opere di urbanizzazione primaria di cui alla covenzione urbanistica n. 111.756 del 26/09/1995 registrata in Patti in notar Antonio Buono secondaria il 10/10/1995 rep. n. 601, le stesse opere non sono state collaudate e prese in carico dal Comune che ha, solo di recente (2014) proveduto al una consegna parziale delle opere afferenti ad altro lotto del medesimo pdl. Questo incide sia sulla stato delle strade di accesso al complesso e della relativa impiantistica pubblica, (una delle quali ad esempio non risulta avere finitura ultimata: asfalto) sia, soprattutto, sulla possibilità che i fabbricati realizzati ottengano le prescritte agibilità. Queste ultime, infatti, in atto, non rilasciabili in conseguenza della mancata ultimazione, cessione e consegna delle predette opere primarie: peraltro, lo stato di insolvenza delle imprese realizzatrici il pdl, il quale ha comportato il fallimento di alcune di queste, impedisce di completare le opere (non sono state rinvenute polizze fidejussorie al riguardo). Potrebbe essere richiesto un contributo pro quota ai vari proprietari, che sono subentrati negli obblighi convenzionali, per superare l'enpasse e realizzare quanto mancante stante che gli oneri di urbanizzazione primaria non sono stati pagati in ragione del fatto che le opere andavano realizzate e cedute. Il complesso risulta essere allacciato al collettore fognario principale, sebbene vi siano problemi legati al passaggio della condotta principale di pdl su suoli non ancora ceduti. Si evidenzia come le previsioni di pdl in ordine alla modalità di scarico e trattamento dei reflui siano state variate con atti successivi non legati ad alcuna modifica della convesione in essere. (normativa di riferimento: Art.39 Zone CL - Lottizzazioni in corso- (parti del territorio comunale per le quali esistono: piani di lottizzazione convenzionati e/o in corso di completam. Dest.di zona:Residenziale ai sensi dell'art. 26 delle NTA - PRG approvato ARTA marzo 2004)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: mediante, almeno, il completamento, il collaudo (compreso quello statico- paratie approvate in art. 18 della l. 64/74 dal Genio civile di Messina con nota prot. 10051 del 28/06/1999) e la cessione delle opere di urbanizzazione primarie che può avvenire sia con oneri a carico dei privati (proprietari delle singole unità immobiliari di ciascun lotto) ovvero, nell'ipotesi opposta, con un piano di recupero a totale contributo pubblico.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- costo di realizzazione delle opere primarie non completate e da cedere all'ente - pro quota - (stima di massima): €.10.000,00
- collaudo delle opere di urbanizzazione primaria pro- quota: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 150 gg

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:
Sono state rilevate le seguenti difformità: non risultano rilasciate le dichiarazioni di conformità degli impianti
Le difformità sono regolarizzabili mediante: rilascio di dichiarazione di conformità previa verifica ed eventuale adeguamento
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- adeguamento e verifica degli impianti alla vigente norma: €.1.500,00
- rilascio dei certificati di conformità impiantistica (elettrico, idrico/termico, gas) € 500 a certificato compresa verifica caldaia: €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

BENI IN PATTI CONTRADA RASOLA SNC, FRAZIONE LOCALITÀ CUTURI

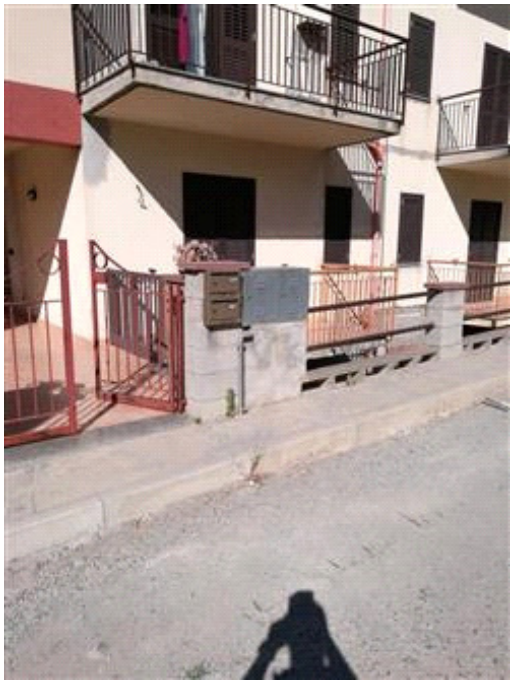
APPARTAMENTO

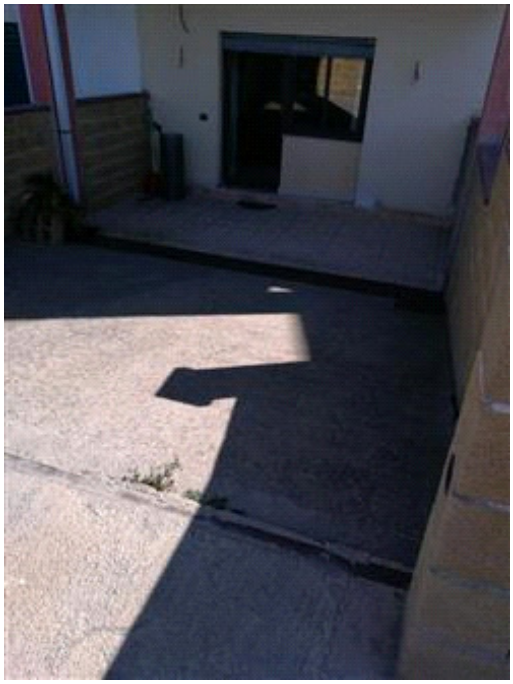
DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PATTI Contrada Rasola snc, frazione località Cuturi, della superficie commerciale di **180,02** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Abitazione di tipo civile (A2) in Patti (Me), contrada Rasola – località Cuturi, piano S1-T, mq 161 oltre aree scoperte (balconi, terrazze ed aree pertinenziali ed accessorie esclusive) di mq 97, in catasto fabbricati al foglio 9, part. 1076 sub 4 zona censuaria 2 cat. A/2 Classe 7, consistenza 6,5 vani, facente parte della lottizzazione convenzionata "Patti due IIB lotto" - corpo D/1, costituita da due livelli collegati da scala interna, composta a piano sottostrada (a m. -1,10 circa rispetto al piano strada inferiore) da: cantina (attualmente destinata a pranzo soggiorno), altro vano (attualmente destinato a cucina), un ripostiglio un corridoio di disimpegno, un wc e corte di pertinenza antistante e retrostante; a piano terra da vano pranzo/soggiorno, una cucina (attualmente destinata a ripostiglio), una lavanderia (attualmente destinata a camera da letto), due camere, bagno, wc, ripostiglio (cabina armadio) e disimpegno, oltre a tre balconi, la quota indivisa del sub 1- quale parte comune ai sub 11-12-13 destinata a parcheggio, oltre che parte, in comune al solo sub 12, costituita da scala e da ballatoio di accesso al piano.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1076 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 7, consistenza 6,5 vani, rendita 386,05 Euro, indirizzo catastale: Contrada Rasola, piano: S1 e PT, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: l'unità al piano S1 confina: a nord con strada; ad ovest con la corte comune-(sub 1); a sud con intercapedine ed a est con unità immobiliare di altra ditta di cui al sub 12. Il Piano terra, da cui si accede anche da un ballatoio della scala comune posta lato ovest ed individuata al sub 2, confina: ad est con il sub 13 ed è posto sotto l'area di impronta al primo piano di cui ai sub 11 e 12, tutti di altre ditte.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare in oggetto si presenta completa di finiture esterne ed interne. L'immobile di cui fa parte, compreso il piano seminterrato, presenta 3 elevazioni fuori terra ed ha una struttura portante intelaiata realizzata in conglomerato cementizio armato avente pareti di chiusura verticali in laterizi forati e solai in c.a. con caldana gettata in opera.

Esternamente si presenta come il resto dell'immobile il quale ha subito nel tempo dei mirati e locali interventi di ripristino sommari della facciata che, per l'unità immobiliare adiacente, risulta non completa nella parte retrostante del seminterrato. Necessita di manutenzione ai parapetti ed alle ringhiere e di una migliore raccolta delle acque meteoriche che, sulle parti aggettanti, comportano un certo effetto di dilavamento dei frontali e di distacco di calcestrutto nei pressi degli attacchi ossidati delle ringhiere (soprattutto nella scala comune esterna conil sub 12- scala identificata catastalmente al sub 2). Nella corte retrostante a piano seminterrato, ove è visibile anche il deterioramento alla base delle armature di un pilastro esterno-da ripristinare, si presenta anche qualche distacco di intonaco dovuto a umidità di risalità, con relativa caratteristica effluorescenza salina. Tale situazione è anche presente alla base del prospetto esterno lato corte comune ai sub 11-12-13 (corte identificata catastalmente al sub1). La strada retrostante del complesso, ove si affaccia il ballatoio di accesso al primo piano, non è rifinita con il manto di usura (asfalto) e si presenta polverosa.

Internamente l'unità immobiliare appare in discreto stato completa di: porte interne; infissi esterni; pareti divisorie intonacate e tinteggiate; pavimenti in monocottura (nella letto matrimoniale con parquet) e scala interna di collegamento in marmo; sanitari dei bagni. Sono presenti al piano seminterrato tracce di umidità di risalita nel vano attulmente adibito a cucina, (che hanno comportato il distacco della tinteggiatura), nonchè traccia di muffa da condensa nei punti freddi (trave/solaio) in contatto con l'esterno. Sono realizzati e funzionanti gli impianti (idrico/elettrico/riscaldamento con elementi radianti a piastra e caldaia singola/Gas/citofonico). L'altezza ultile minima interna e di m. 2,70.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in alluminio. alluminio preverniciato	nella media
infissi interni: a battente realizzati in legno massello	al di sopra della media
pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in tonachina	nella media
pavimentazione interna: realizzata in cotto. alcune stanze sono in parquet	nella media
scale: con rivestimento in cotto	nella media

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile — nella media

fognatura: sottotraccia la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in pubblica fognatura conformità: non rilevabile — nella media

gas: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: non rilevabile — nella media

idrico: sottotraccia con alimentazione in acquedotto , la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto conformità: non rilevabile — nella media

termico: circuito chiso con alimentazione in pompa della calcadia i diffusori sono in a parete conformità: non rilevabile — nella media

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato — nella media

copertura: a falde costruita in cemento armato — nella media

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato — nella media

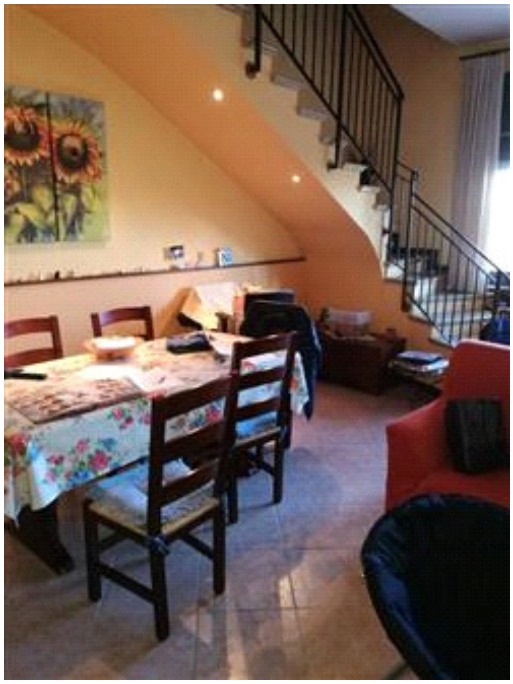
scale esterne: a rampe parallele costruite in cemento armato — nella media

scale interne: a rampa unica realizzate in cemento armato — al di sopra della media

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

strutture verticali: costruite in cemento armato — nella media

travi: costruite in cemento armato — nella media



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento superficie interne	161,00	x	100 %	=	161,00

corti pertinenziali esclusive esterne compresi 9 mq di balconi (superfici valutate quali eccedenti la quota dei 25 mq di cui al DPR 138/98)	72,00	x	10 %	=	7,20
balconi fino al raggiungimento dei 25 mq di cui al DPR 138/98	25,00	x	30 %	=	7,50
scala e ballatoio poste al Piano S1 ed al piano terra comune ai sub 4 e 12	35,00	x	7,5 %	=	2,63
corte posta al piano seminterrato comune ai sub 4-11-12 e 13 (si valuta l'area scoperta non comunicante e non esclusiva identificata al sub 2 (percentuale 10% diviso 4 proprietari=2,5%)	68,00	x	2,5 %	=	1,70
Totale:	**361,00**				**180,02**

planimetria catastale dell'unità immobiliare

elaborato planimetrico individuante tutti i sub dell'immobile

planimetria catastale con sovrapposto lo stato di utilizzo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie: 0

Prezzo/Prezzo richiesto: 1.200,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/09/2016

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Superfici principali e secondarie:

Superfici accessorie: 1

Prezzo/Prezzo richiesto: 300,00 pari a 300,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore immesso nella valutazione dell'immobile tiene conto di un valore medio del mercato immobiliare attuale a Patti, per costruzioni finite. Allo stato il valore definitivo è stato calcolato in base anche ai lavori di manutenzione da eseguire sull'unità immobiliare.

Dopo aver acquisito alcune informazioni presso agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, tecnici locali e conoscenza diretta del mercato, considerato lo status dell'immobile, il periodo di realizzazione, la sua ubicazione, si è deciso di applicare un Valore di Stima sintetico-comparativo, ovvero in base ai prezzi effettivamente praticati sul libero mercato per immobili aventi le stesse caratteristiche, intrinseche ed estrinseche di quelli in esame, ed applicare un Valore di riferimento pari ad € 1.100,00 al metro quadro sul quale si è basata anche la stima a corpo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **200.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione		importo
manutenzioni da eseguire		-4.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 196.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 196.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del presente immobile nasce dallo studio del valore di mercato, ovvero di quel metodo che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un bene economico, rapporto che si realizza in funzione della domanda e dell'offerta di un determinato bene sul mercato. Il criterio di stima adottato consiste nel determinare il più probabile prezzo che può avere il bene in oggetto in una ipotesi di collocazione sul mercato attuale. Il lotto è stato valutato allo stato in cui si trova ovvero finito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Patti, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Patti, osservatori del mercato immobiliare OMI (agenzia 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	180,03	0,00	196.000,00	196.000,00
				196.000,00 €	**196.000,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 23.900,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 172.100,00**

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:	**€. 25.815,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Riduzione per arrotondamento:	**€. 285,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 146.000,00**