



Tribunale di Patti

Via Molino Croce, n° 1

Giudice:

Dr. Gianluca A. PELUSO

.....

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedimento: **n° 44/2020 R.G.E.I**

.....

CREDITORE PROCEDENTE: **MAIOR SPV srl**

contro

DEBITORE ESECUTATO: **[REDACTED]**

.....

LOTTO N° 1

.....

CTU

Arch. Maria Concetta TORCIVIA

Santo Stefano di Cam., lì 10.05.2022

Arch. Maria Concetta Torcivia

98077 S. Stefano di Camastra (ME), via Marina n°7 P. IVA 03013160837 c.f. TRC MCN 73M49 F251O
Cell.: 320.6985829 – Tel. / Fax: 0921.331391 E. mail: m.torcivia@virgilio.it – m.torcivia@pec.it



TRIBUNALE DI PATTI

VIA MOLINO CROCE

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. 44/20 R.G. Esec. Imm.

MAIOR SPV srl contro



Giudice Dr.

Gianluca A. PELUSO

Lotto n°1

Tecnico incaricato:

Arch. Maria Concetta TORCIVIA

iscritto all'Albo della provincia di Messina al n. 1536

iscritto all'Albo del Tribunale di Patti al n. 96

C.F. TRCMCN73M49F251O- P. Iva 03013160837

con studio in

Santo Stefano di Camastra (Messina) via Marina n.7

Cell. 320.6985829 - Tel. / Fax: 0921.331391

email: m.torcivia@virgilio.it - m.torcivia@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO – PATTI – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI N. 44/2020

Lotto 001

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A. **Casa unifamiliare**, in FALCONE (ME), nella via Messina, n.8, della superficie complessiva lorda di ca. mq **154,20**, oltre mq 6,80 di superfici scoperte, per la quota di:

- 1000/1000 di piena proprietà.

Identificazione catastale:

- intestato a: [REDACTED] Foglio 2, mappale 106/sub5 -, categ. A/4, classe 4; consistenza 6,5 vani; rendita: € 177,92.

Coerenze: a nord: con via Messina; a sud, ad est e ad ovest: con altra ditta.

L'abitazione si sviluppa su tre piani fuori terra. Non si evince una data certa in merito alla sua ultimazione. Risulta in atti, presso il comune di Falcone, un'A.E. n°8/2007 del 14.03.2007, riguardante lavori di manutenzione straordinaria.

2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	mq 156,24
Consistenza commerciale complessiva corpi accessori:	mq 0,00
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova	€ 140.616,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 119.523,60
Data della valutazione	10.05.2022

3 STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai sig.ri [REDACTED] debitrice esecutata e attuale proprietaria esclusiva del bene, nonché dal sig. [REDACTED] rispettivo coniuge convivente, anch'egli debitore esecutato.

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: Nessuna*

4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva, derivante da concessione a garanzia di mutuo, a favore di "Banca Popolare commercio e industria SpA", contro [REDACTED] A firma di [REDACTED]

Notaio Dott.ssa Carmela Brigandì, in data 14/07/2008, rep. n. 1756/966, iscritta alla Conservatoria dei RR. II. di Messina, in data 22/07/2008, ai nn. 26979 RG/4434 RP.

Importo ipoteca: € 50.000,00

Importo capitale: € 100.000,00

(Il sig. [REDACTED], rispettivo coniuge della sig.ra [REDACTED] risulta debitore non datore di ipoteca).

- **Trascrizione**, di successione testamentaria, in morte della sig.ra [REDACTED] madre dell'esecutata, aperta il 20.02.1993, trascritta in data 03.03.1994, ai nn. 5857 RG/4485 RP, avente ad oggetto l'immobile pignorato. (Accettazione tacita dell'eredità).

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento derivante da atto giudiziario - verbale di pignoramento immobili - a favore di **Maior SPV srl** contro [REDACTED], proprietaria esclusiva dell'immobile che individua il bene pignorato, a firma del Tribunale di Patti, al n. **541** del **12.08.2020**, trascritto in data 30.09.2020, ai nn. 23109RG/16049RP.

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:	€ 0,00

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), dal **20.02.1993** ad **oggi**, in forza di successione testamentaria della sig.ra [REDACTED] nata [REDACTED] aperta il 20.02.1993, trascritta in data 03.03.1994, ai nn. 5857 RG/4485 RP.

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [REDACTED], proprietaria dal **10.04.1967** al **20.02.1993**, atto di donazione rep. n°3653, racc. n°20811, a rogito del notaio dott. Gaspare Cucchiara del 10/04/1967, registrato a Patti il 11.04.1967, al n. 385.

NOTE: con questo titolo alla sig.ra [REDACTED] madre della sig.ra [REDACTED] veniva donata una parte del piano terra dell'immobile che allora veniva identificato con p.lla n°106/a. Originariamente, si riporta, in detto titolo, che l'immobile consisteva in un unico piano terra.

7 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

A.E. n°8/07 del 14.03.2007.

Per l'immobile oggetto di pignoramento **NON** risulta rilasciato certificato di agibilità/abitabilità.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG – piano regolatore generale vigente.

L'immobile ricade in zona classificata “B1” – **tessuto urbano esistente e di completamento edilizio**, disciplinata dall'art. 16 delle NTA, al quale si rimanda.

VINCOLI DELLA ZONA:

- Legge antisismica 2.2.1974, n°64.

8 GIUDIZI DI CONFORMITA'

8.1 CONFORMITA' URBANISTICA: NON ACCERTATA.

Si rimanda al paragrafo 3.a della Relazione di stima immobiliare per i necessari chiarimenti. Nella stessa si precisa che **RIMANE IN CAPO ALL'EVENTUALE, FUTURO ACQUIRENTE VERIFICARE LA REGOLARITÀ URBANISTICA DEL BENE.**

8.2 CONFORMITA' CATASTALE: nessuna difformità.

8.3 CONFORMITA' EDILIZIA: nessuna difformità.

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: nessuna difformità.

BENI IN FALCONE, VIA MESSINA, 8

CASA UNIFAMILIARE
di cui al punto A

B. Casa unifamiliare, in FALCONE (ME), nella via Messina, n.8, della superficie complessiva lorda di ca. mq **154,20**, , oltre mq 6,80 di superfici scoperte, per la quota di:

- 1000/1000 di piena proprietà.

Identificazione catastale:

- intestato a: [REDACTED] Foglio 2, mappale 106/sub5 -, categ. A/4, classe 4; consistenza 6,5 vani; rendita: € 177,92.

Coerenze: a nord: con via Messina; a sud, ad est e ad ovest: con altra ditta.

L'abitazione si sviluppa su tre piani fuori terra.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in una zona centrale del comune tirrenico, poco distante dalla linea ferrata. L'unità familiare si inserisce in un contesto ormai totalmente urbanizzato, in un'area posta proprio di fronte al mare. Il traffico nella zona è locale, il parcheggio è pubblico. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il territorio in cui ricade questo immobile è prossimo: alla vicina villa romana di Patti; al sito archeologico di Tindari, che è anche luogo di devozione e pellegrinaggi per via del culto dell'antica Madonna nera; alla riserva naturale dei laghetti di Marinello. Inoltre, è posta di fronte al maestoso scenario delle Isole Eolie.

SERVIZI

Biblioteca distante km 0,50

Municipio distante km 0,50

COLLEGAMENTI

Autostrada distante ca. km 1,30

Ferrovia distante ca. m 220

QUALITA' E RATING INTERNO IMMOBILE

Livello di piano: mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile consiste in una casa unifamiliare indipendente distribuita su tre piani fuori terra. Si compone di: un piano terra, costituito da una zona giorno, soggiorno-cucina comunicanti, un ripostiglio ed un wc; un piano primo, costituito da: una camera, un piccolo vano, utilizzato come cameretta, ed un wc, opportunamente disimpegnati tra loro; un piano secondo, costituito da due ampi locali comunicanti ed un wc. I piani sono collegati tra loro da un corpo scala interno. L'immobile all'interno è rifinito con materiali di media qualità: risulta pavimentato e piastrellato con mattonelle lavabili. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Esternamente è rifinito con intonaco tradizionale. La costruzione, nel suo complesso, manifesta evidenti segni di umidità e si presenta in cattivo stato di conservazione. L'abitazione sviluppa una superficie calpestabile di **mq 110,90** ed una superficie commerciale lorda complessiva di **mq 154,20**, distribuiti su tre livelli. I balconi sviluppano una superficie lorda complessiva di **mq 6,80**.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie esterna lorda (SEL) – Codice delle valutazioni immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: DPR n°138/98.

Destinazione	Consistenza		Coefficiente		Commerciale
Appartamento	154,20	x	100%	=	154,20
Corte esclusiva e balconi	6,80	x	30%	=	2,04
TOTALE					156,24

9 VALUTAZIONE

Procedimento di stima: Comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto della presente procedura. Per determinare ciò, è stato adottato il criterio di stima sintetico comparativo per confronto, con riferimento ad immobili disponibili sul mercato, nella stessa zona, con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, come volute dal metodo di stima prescelto, che siano stati oggetto di recenti trattative di compravendita. Poiché il valore richiesto è quello commerciale attuale, lo scopo ultimo è stato quello di determinare il prezzo minimo al quale

gli immobili potrebbero essere venduti, prezzo che non può essere né troppo basso, in quanto si rinunciarebbe ad un maggiore introito, né troppo alto, in quanto si allontanerebbero i potenziali acquirenti. Per applicare tale metodo, sono stati eseguiti degli accertamenti in zona, accertamenti svolti anche nell'ipotetica figura di acquirente. Per la stima, con riferimento alle caratteristiche ordinarie degli immobili, si è tenuto conto della ubicazione del quartiere, della distanza dal centro urbano, delle strade in relazione agli spostamenti, della fruizione dei servizi pubblici, quali scuole, asili, uffici ecc., alla superficie utile, al grado di finitura, alla esposizione, alle vedute e luminosità, all'altezza del piano. Come parametro di riferimento **si assume il prezzo al mq di superficie commerciale lorda**, adottato nelle contrattazioni di compravendita in Falcone, per immobili simili a quello oggetto di vendita, che nel caso in esame varia tra **800,00 e 1.000,00 €/mq**. Per superficie commerciale lorda si intende la superficie di proprietà esclusiva, calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un max di cm 50 per le pareti perimetrali), e sino alla mezzeria delle pareti poste a confine con altre proprietà. Inoltre, è stata eseguita una ricerca presso la banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), redatta dall'Agenzia del Territorio, e l'interrogazione svolta per il comune di Falcone, relativa alla ricerca di contrattazioni riguardanti abitazioni civili – ville e villini - ha prodotto il risultato che segue: nello specifico, la banca dati, nell'ultima quotazione - che si riferisce al 1 semestre del 2021- per immobili ricadenti in zona B1, destinazione abitazioni civili, fascia Centrale-centro urbano, riporta un valore compreso tra **770,00 e 1.150,00 €/mq**, relativamente alla compravendita.

Una volta determinato il più probabile valore di mercato di un immobile simile a quello oggetto della presente stima, sono state apportate le necessarie aggiunte e/o detrazioni, applicando dei coefficienti di ragguaglio, ovvero dei numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie per ottenere la quotazione dell'immobile oggetto di perizia. Si è tenuto conto, inoltre, dei rapporti tra l'unità di consistenza della superficie principale e quella delle superfici annesse e collegate. Ai fini della valutazione, le superfici sono state computate come di seguito si riporta:

- nella misura del 100% per l'appartamento
- nella misura del 30% per i primi 25 mq di superficie complessiva di pertinenze esclusive di ornamento (terrazzo, corte e balconi).

Tenuto conto di quanto sopra riportato e avendo applicato un coeff. globale unico pari a 1, il più probabile valore di mercato unitario dell'immobile è determinato come segue:

€ 900,00 per metro quadrato di superficie lorda complessiva.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: mq 156,24 x € 900,00 = **€ 140.616,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà) **€ 140.616,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti) **€ 140.616,00**

9.1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Falcone. Osservatori del mercato: OMI e mercato locale

VALORE DI MERCATO (OMV – Open Market Valuation):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	Descrizione	Consistenza	Valore intero	Valore diritto
A	Appartamento e superfici scoperte	Mq 156,24	€ 140.616,00	€ 140.616,00
	Totale	Mq 156,24	€ 140.616,00	€ 140.616,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (cfr. cap. 8) € 00,00

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 140.616,00

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: € 21.092,40

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 in cui si trova: € 119.523,60

Data 10.05.2022

Il tecnico incaricato
Arch. Maria Concetta Torcivia

LOTTO N. 1

ALLEGATO N. 2

Stralci planimetrici

Immobili siti in:

Falcone (ME), via Messina, 8

In catasto censito al fg. **n. 1**, p.lla n°:

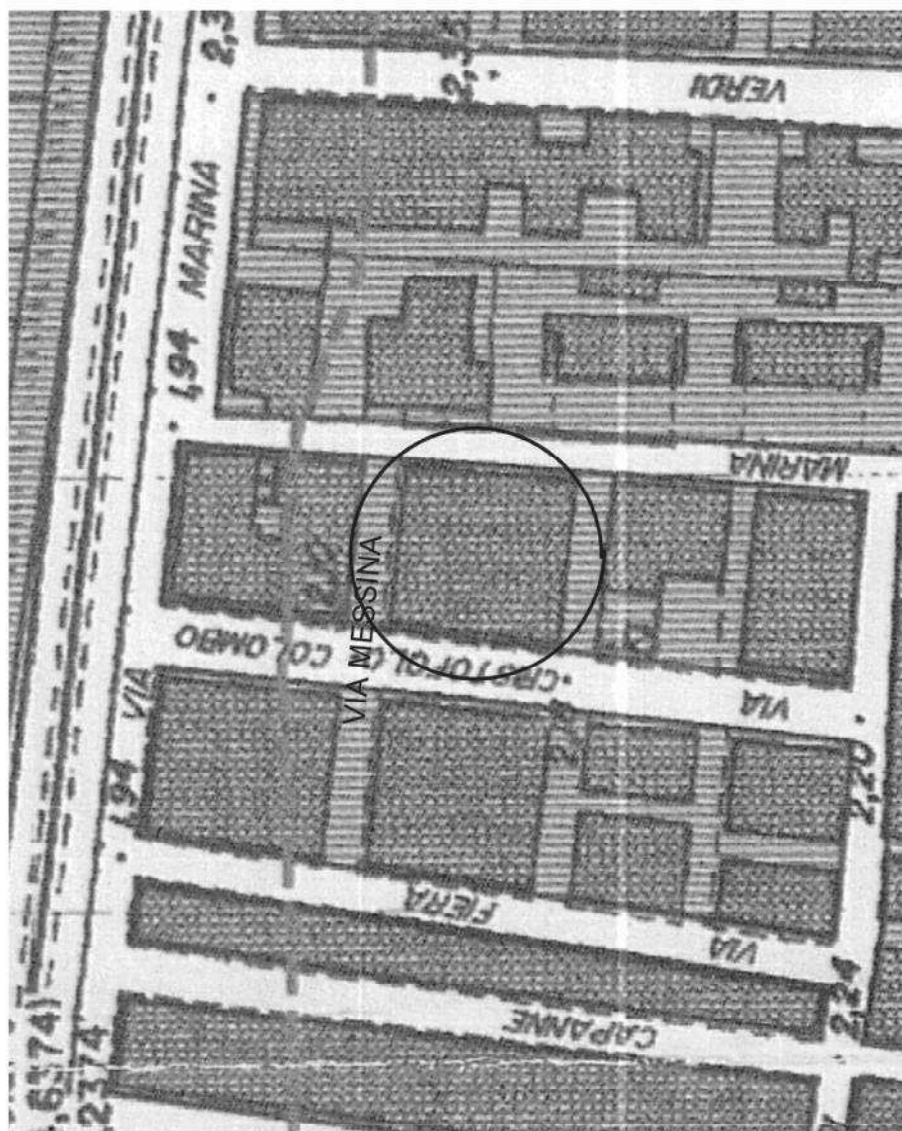
106/sub 5 – FABBRICATI

Comune di FALCONE
PROVINCIA DI MESSINA
STRALCIO DEL FOGLIO DI MAPPA N°2

 Individuazione dell'immobile



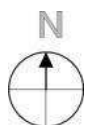
Comune di **FALCONE**
PROVINCIA DI MESSINA
STRALCIO DEL VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO
Scala 1/2000



Comune di FALCONE
PROVINCIA DI MESSINA

STRALCIO DELL'AEROFOTO TRATTA DA GOOGLE

○ Individuazione bene pignorato



LOTTO N. 1

ALLEGATO N. 3

Estratti di mappa catastale

Immobili siti in:

Falcone (ME), via Messina, 8

In catasto censito al fg. **n. 1**, p.lla n°:

106/sub 5 – FABBRICATI



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina**

Dichiarazione protocollo n. ME0328331 del 26/10/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Falcone

Via Messina

civ. 8

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 2
Particella: 106
Subalterno: 5

Compilata da:
Paratore Carmelo
Iscritto all'albo:
Ingegneri

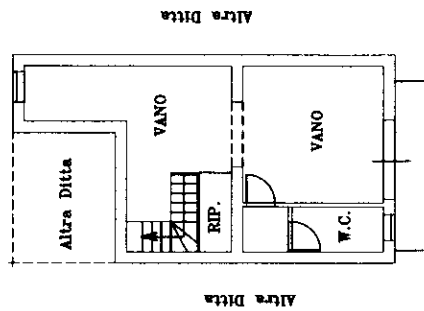
Prov. Messina

N. 987

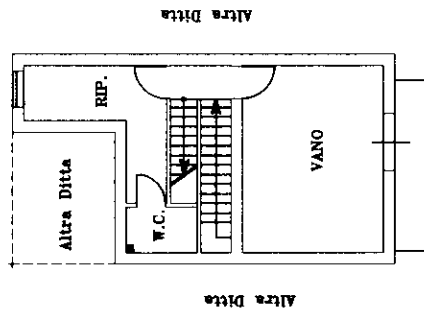
Scheda n. 1

Scala 1:200

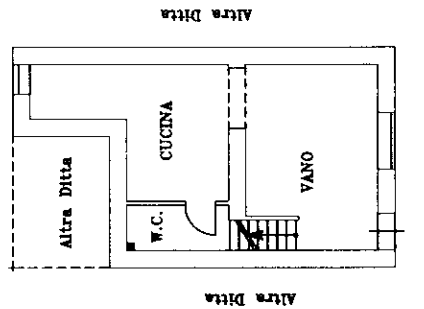
PIANO SECONDO (Hm 280)



PIANO PRIMO (H.310)



PIANO TERRA (H.310)



Ultima planimetria in atti

LOTTO N. 1

ALLEGATO N. 5

Grafici

Immobili siti in:

Falcone (ME), via Messina, 8

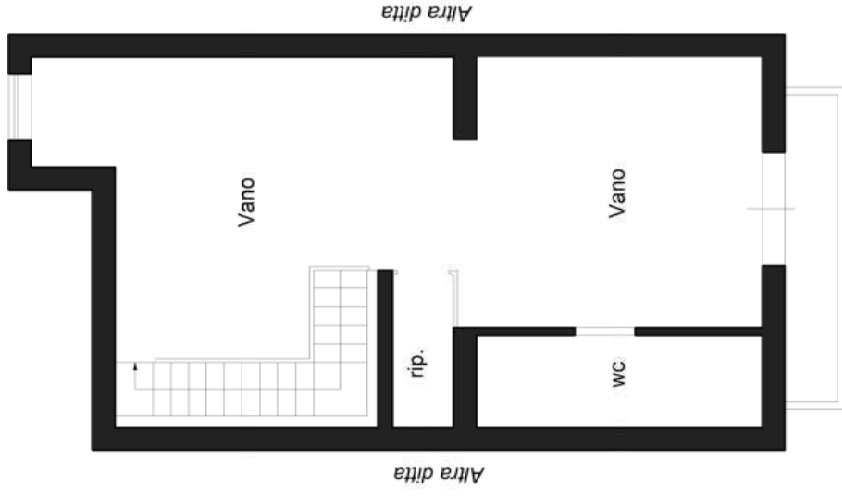
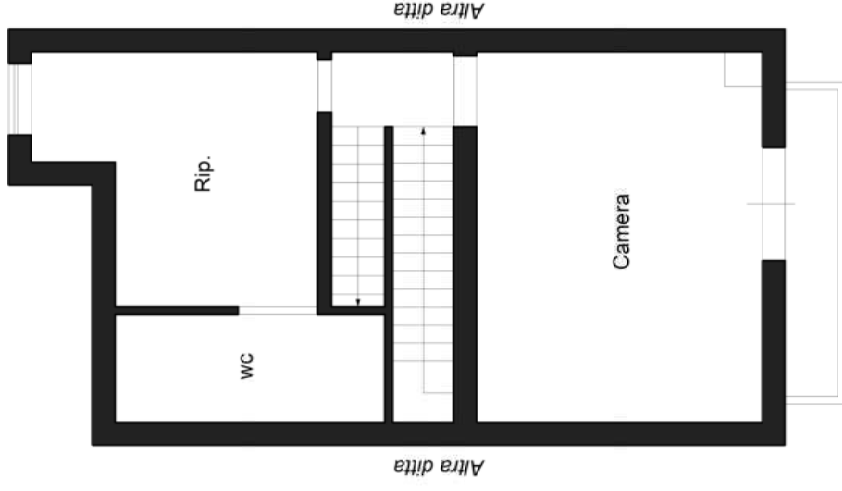
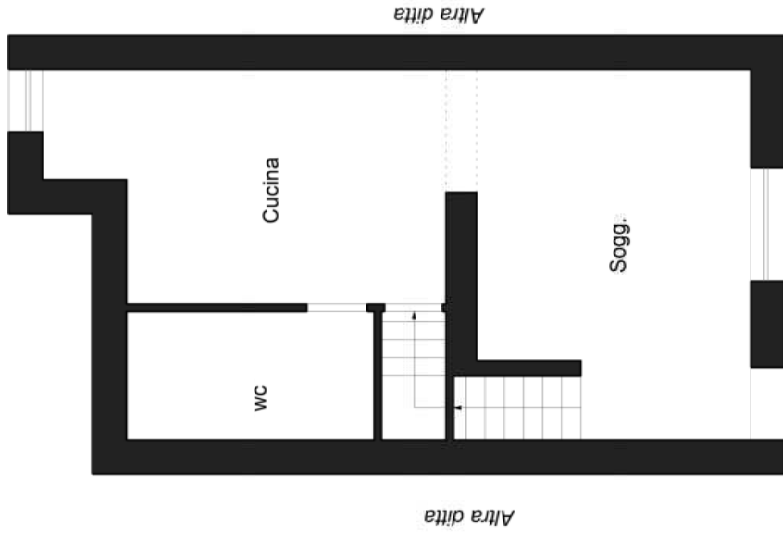
In catasto censito al fg. **n. 1**, p.lla n°:

106/sub 5 – FABBRICATI

Comune di FALCONE

PIANTA DELLO STATO DI FATTO

IMMOBILE CENSITO IN CATASTO AL FOGLIO N°2 - MAPPALE N°106/sub5



SUPERFICI COPERTE:

Superficie commerciale lorda corte: mq 6,80

Superficie commerciale lorda: mq 154,20
Superficie utile interna: mq 110,90

Scala 1/100

Altezza utile interna
H 3,10 e Hm 2,80

LOTTO N. 1

ALLEGATO N. 6

Documentazione fotografica

Immobili siti in:

Falcone (ME), via Messina, 8

In catasto censito al fg. **n. 1**, p.lla n°:

106/sub 5 – FABBRICATI



Soggiorno

Foto n. 3



Cucina

Foto n. 4



Camera

Foto n. 5



Camera

Foto n. 6



Wc

Foto n. 7



Vano, ultimo piano

Foto n. 8



Vano, ultimo piano

Foto n. 9