



# TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 41/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott.ssa Michela La Porta

CUSTODE:  
Avv. Marzia Schepis

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/05/2021

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**FRANCESCO CASAMENTO**

CF:CSMFNC71C21F158S  
con studio in GIOIOSA MAREA (ME) V. PIEMONTE 31  
telefono: 3408287135  
email: francocasamento@tin.it  
PEC: francesco.casamento@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 41/2020

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a SANT'ANGELO DI BROLO via Papa Giovanni Paolo II° 9, della superficie commerciale di **186,68** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) Appartamento composto da: n. 7 stanze, n. 2 bagni, n. 2 corridoi, ingresso, scala interna, ripostiglio, terrazzo e corte. Si sviluppa su tre livelli: 1), terra con ingresso e scala di accesso; 2) primo piano composto da n. 3 ambienti utilizzati per ufficio tecnico, n. 2 stanze non utilizzate, bagno, corridoio, terrazzo e corte; 3) secondo piano, con n. 2 stanze non inutilizzate, corridoio, bagno e ripostiglio ammezzato. **Superficie commerciale 186,67mq.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e secondo, ha un'altezza interna di 2,10/ 2,50/2,70. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 344 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, indirizzo catastale: via Papa Giovanni Paolo II° n. 9, piano: terra, primo e secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione toponomastica del 07/11/2016 protocollo n. ME0181870 in atti dal 07/11/2016 Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 62795.1/2016)

Coerenze: strada via Papa Giovanni Paolo II°, via Primo Settembre ed immobili altre ditte.

La consistenza commerciale complessiva dell'appartamento include anche una corte ad uso esclusivo del proprietario.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, .

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>186,68 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 84.050,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 71.400,00</b>
Data della valutazione:	<b>11/05/2021</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

La parte di appartamento utilizzata ad uso ufficio tecnico (tre stanze del primo piano e bagno del second) sono in buone condizioni; per la parte restante è necessario un intervento manutentivo (dalla visione della documentazione fotografica si individuano le camere interessate).

## **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** attiva, stipulata il 25/01/2008 a firma di Notaio Antonino Fazio ai nn. 11114/3982 di repertorio, iscritta il 29/01/2008 a Messina ai nn. 3941/444, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto notarile.

Importo ipoteca: €102.000,00.

Importo capitale: €60.000,00

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 29/07/2020 a firma di Tribunale Patti ai nn. 490 di repertorio, trascritta il 04/09/2020 a Messina ai nn. 20258/14525, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di Pignoramento

#### *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:	<b>€ 500,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 25/01/2008), con atto stipulato il 25/01/2008 a firma di Notaio Antonino Fazio ai nn. 11113/3981 di repertorio, trascritto il 29/01/2008 a Messina ai nn. 3940/2967.

Compravendita atto Notaio Antonino Fazio n. 11113/3981 per la piena proprietà della quota di 1/2 e per la nuda proprietà di 1/2 da Maria Rosaria Pintaudi e per l'usufrutto della quota di 1/2 da Andrea Pintaudi. L'usufruttuaria, per la metà indivisa, Adelina Tesoro è deceduta il 24.11.2000 come da denuncia di successione registrata a Patti il 21.08.2001 al n. 489/210 e trascritta a Messina il 15.12.2001 ai nn. 31089/25869.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 04/12/1992 fino al 25/01/2008), con atto stipulato il 04/12/1992 a firma di Notaio Guido Fazio ai nn. 14389/6186 di repertorio, trascritto il 10/12/1992 a Messina ai nn. 36256/30752

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Comunicazione opere interne (Art.26 L 28/2/85 N.47 N. **1306**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 07/02/2008 con il n. 1306 di protocollo.

Presso U.T.C. non si riscontrano altri atti e l'edificio risulta realizzato ante '67.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: interventi locali

Le difformità sono regolarizzabili mediante: C.I.L.A.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia: €1.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SANT'ANGELO DI BROLO VIA PAPA GIOVANNI PAOLO II° 9

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SANT'ANGELO DI BROLO via Papa Giovanni Paolo II° 9, della superficie commerciale di **186,68** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento composto da: n. 7 stanze, n. 2 bagni, n. 2 corridoi, ingresso, scala interna, ripostiglio, terrazzo e corte. Si sviluppa su tre livelli: 1), terra con ingresso e scala di accesso; 2) primo piano composto da n. 3 ambienti utilizzati per ufficio tecnico, n. 2 stanze non utilizzate, bagno, corridoio, terrazzo e corte; 3) secondo piano, con n. 2 stanze non inutilizzate, corridoio, bagno e ripostiglio ammezzato. **Superficie commerciale 186,67mq.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e secondo, ha un'altezza

interna di 2,10/ 2,50/2,70. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 344 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, indirizzo catastale: via Papa Giovanni Paolo II° n. 9, piano: terra, primo e secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione toponomastica del 07/11/2016 protocollo n. ME0181870 in atti dal 07/11/2016 Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 62795.1/2016)  
Coerenze: strada via Papa Giovanni Paolo II°, via Primo Settembre ed immobili altre ditte.  
La consistenza commerciale complessiva dell'appartamento include anche una corte ad uso esclusivo del proprietario.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, .

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Capo D'Orlando). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

municipio	eccellente	
negozi al dettaglio	eccellente	
farmacie	eccellente	

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 200km	eccellente	
autostrada distante 10km	eccellente	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento composto da: n. 7 stanze, n. 2 bagni, n. 2 corridoi, ingresso, scala interna, ripostiglio, terrazzo e corte. Si sviluppa su tre livelli: 1), terra con ingresso e scala di accesso; 2) primo piano composto da n. 3 ambienti utilizzati per ufficio tecnico, n. 2 stanze non utilizzate, bagno, corridoio, terrazzo e corte; 3) secondo piano, con n. 2 stanze non inutilizzate, corridoio, bagno e ripostiglio ammezzato. **Superficie commerciale 186,67mq.**

#### CLASSE ENERGETICA:



[127,33 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 05-2021 registrata in data 03/04/2021

## 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
ufficio 1	21,19	x	100 %	=	21,19
ufficio 2	18,01	x	100 %	=	18,01
ufficio 3	17,28	x	100 %	=	17,28
corridoio 1	18,62	x	100 %	=	18,62
corridoio 2	7,81	x	100 %	=	7,81
stanza 1	11,60	x	100 %	=	11,60
stanza 2	20,63	x	100 %	=	20,63
stanza 3	16,50	x	100 %	=	16,50
stanza 4	20,40	x	100 %	=	20,40
bagno 1	4,46	x	100 %	=	4,46
bagno 2	4,68	x	100 %	=	4,68
vano scala	11,60	x	100 %	=	11,60
ripostiglio ammezzato	18,40	x	35 %	=	6,44
terrazzo	15,70	x	30 %	=	4,71
corte	11,00	x	25 %	=	2,75
<b>Totale:</b>	<b>217,88</b>				<b>186,68</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile viene stimato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento dei sopralluoghi, con criterio sintetico, attribuendo il più probabile valore di mercato. La stima, a corpo, viene calcolata attraverso un'analisi comparativa dei valori di beni simili oggetto di compravendita sull'attuale mercato immobiliare locale. Il bene viene raffrontato con altri dei quali si dispone dei reali prezzi di mercato praticati nella stessa zona in libera contrattazione di compravendita. Si rimanda, comunque, agli allegati facenti parte della relazione peritale per quanto non espressamente citato.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **94.500,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Adeguamento di stima per deterioramento fisico, deperimento dei componenti edilizi ed usura nel tempo.	-9.450,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 85.050,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 85.050,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

L'immobile viene stimato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento dei sopralluoghi, con criterio sintetico, attribuendo il più probabile valore di mercato. La stima, a corpo, viene calcolata attraverso un'analisi comparativa dei valori di beni simili oggetto di compravendita sull'attuale mercato immobiliare locale. Il bene viene raffrontato con altri dei quali si dispone dei reali prezzi di mercato praticati nella stessa zona in libera contrattazione di compravendita.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Sant'Angelo di Brolo, agenzie: Capo D'Orlando, ed inoltre: Costruttori, altri consulenti tecnici ed operatori del settore edilizio ed immobiliare.

## 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	186,68	0,00	85.050,00	85.050,00
				<b>85.050,00 €</b>	<b>85.050,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€ 1.000,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 84.050,00</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>15%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale	<b>€ 12.607,50</b>
--	--------------------

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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€ 42,50</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 71.400,00</b>

data 11/05/2021

il tecnico incaricato  
FRANCESCO CASAMENTO