



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

54/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Gianluca Antonio Peluso

CUSTODE:
Avv. Barbara Schepis

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/03/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:
Perito Agrario Dott. Vincenzo Scarpinati

CF:SCRVCN60R02F158O
con studio in GIOIOSA MAREA (ME) VIA MAZZINI, 64
telefono: 0941302477
email: VINCENZO.SCARPINATI@TIN.IT
PEC: vincenzo.scarpinati@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 54/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a OLIVERI Via Stazione piano terra, della superficie commerciale di **89,50** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito nel Comune di Oliveri in via Pasquale Camarda, al piano terra consistente in ingresso, soggiorno cucina due camere da letto, bagno e disimpegno di mq.78,00 oltre veranda e cortile di pertinenza di mq. 71,00.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, ha un'altezza interna di Mt.3,00. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 310 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 86 mq, rendita 104,58 Euro, indirizzo catastale: Via Stazione , piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 343 (catasto fabbricati), categoria A/2
La particella 343 è aggraffata alla particella 310, e corrisponde a parte del cortile lato est e non è ben identificabile in mappa.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1978.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	89,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 135.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 114.750,00
Data della valutazione:	27/03/2024

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, iscritta il 23/10/2023 a Messina ai nn. R,G,29420 R,P,23232, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €86.587,53

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/03/2024 a firma di Dott.Adele Giunta ai nn. 85.109 di repertorio, registrata il 23/10/2012 a Catania ai nn. 19896, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo .

Importo ipoteca: €72.000,00.

Importo capitale: €144.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 26/10/2016 a firma di Tribunale di Enna ai nn. 3/15 di repertorio, trascritta il 03/02/2017 a Messina ai nn. R.G.2647 R.P.2057, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto di Ammissione Concordato Preventivo

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**

Ulteriori avvertenze:

Riferisce il debitore che ci sono circa €7.000,00 di spese condominiali arretrate in quanto a seguito dei lavori di pitturazione della facciata non sono state pagate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di acquisto (dal 19/06/2006), con atto stipulato il 19/06/2006 a firma di Notaio Giuseppina Bonanno ai nn. 12802/3419 di repertorio, trascritto il 11/07/2006 a Messina ai nn. R.G.29416 R.P.15506

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Atto di acquisto (dal 11/08/1980 fino al 19/06/2006), con atto stipulato il 11/08/1980 a firma di Notaio Antonino Buono ai nn. 1314 di repertorio, trascritto il 21/08/1980 a Messina ai nn. R.G.16614 R.P.14874

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **16/78**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato in c.a., presentata il 01/06/1978 con il n. 1178 di protocollo, rilasciata il 21/09/1978, agibilità del 23/02/1980

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera C.C.24 del 30/08/2002 Decreto Dir. 165 del 12/04/2002, l'immobile ricade in zona B2

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN OLIVERI VIA STAZIONE PIANO TERRA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a OLIVERI Via Stazione piano terra, della superficie commerciale di **89,50** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito nel Comune di Oliveri in via Pasquale Camarda, al piano terra consistente in ingresso, soggiorno cucina due camere da letto, bagno e disimpegno di mq.78,00 oltre veranda e cortile di pertinenza di mq. 71,00.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, ha un'altezza interna di Mt.3,00. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 310 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 86 mq, rendita 104,58 Euro, indirizzo catastale: Via Stazione , piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 343 (catasto fabbricati), categoria A/2
La particella 343 è aggraffata alla particella 310, e corrisponde a parte del cortile lato est e non è ben identificabile in mappa.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1978.



1 Allegato Immagine da Google



2 Allegato Ortofoto Comune di Oliveri foglio 1 part. 310



Foto n. 1 Ingresso cancello carrabile



Foto n. 2 Ingresso cancello pedonale



Foto n. 3 Portone ingresso



Foto n. 4 Salone con angolo cottura

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

campo da tennis
campo da calcio
farmacie
municipio
negozi al dettaglio
parco giochi
scuola elementare
scuola media inferiore



spazi verde
verde attrezzato



COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km.200 Palermo
autobus distante Km.2
autostrada distante Km.2 A/20 svincolo Falcone
ferrovia distante Mt.100 Stazione di Oliveri
porto distante Porto di Milazzo Km. 40



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento sito nel Comune di Oliveri in via Pasquale Camarda, al piano terra, visualizzato dalle foto n. 1 e 2; consistente in ingresso, foto n. 3; soggiorno cucina foto n. 4 e 5 due camere da letto, foto n. 6 e 7, bagno foto n. 8, e disimpegno di mq.78,00 oltre alla veranda di mq. 21,00 e cortile di pertinenza di mq. 50,00 foto n. 9 e 10. Dalla nota di trascrizione atto di acquisto risulta che per ogni appartamento vi è assegnata la quota di 1/8 di mq. di terrazza, pari a circa mq. 10,00.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : doppia anta a battente realizzato in ferro smaltato con apertura verso l'interno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in solaio in cemento armato praticabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in mattonelle di ceramica per il corridoio esterno e mattoni di cemento per il parcheggio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in mattonelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in cemento armato e laterizi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in legno massello	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : avvolgibili realizzate in plastica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>citofonico</i> : citofono conformità: rispettoso delle	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

vigenti normative

condizionamento: condizionatore d'aria con alimentazione a elettrica conformità: rispettoso delle vigenti normative

fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in rete comunale con recapito in pozzetto ispezionabile

idrico: impianto sottotraccia con alimentazione in rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene

Delle Strutture:

fondazioni: travi e pilastri costruite in cemento armato

solai: con nervature parallele in cemento armato e laterizi

strutture verticali: costruite in cemento armato e laterizi

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Foto n. 5 Salone con balcone uscita veranda



Foto n. 6 Camera da letto principale



Foto n. 7 camera da letto secondaria



Foto n. 8 bagno con doccia



Foto n. 9 cortile lato ovest



Foto n. 10 cortile lato sud con doccia

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
-------------	-------------	--------	-------------

Appartamento	78,00	x	100 %	=	78,00
Tettoia	21,00	x	25 %	=	5,25
terrazza condominiale	10,00	x	25 %	=	2,50
cortile sino a 25 mq. su 50 mq.	25,00	x	10 %	=	2,50
cortile oltre 25 mq. sino a 50 mq.	25,00	x	5 %	=	1,25
Totale:	159,00				89,50



Allegato 3 Estratto di mappa Comune di Oliveri foglio 1 part. 310



Allegato 5 Comune di Oliveri planimetria catastale foglio 1 part. 310 sub 3 aggraffata alla part. 343

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **135.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 135.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 135.000,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Metodo di stima sintetico comparativo che consiste nel raffronto del bene da stimare con altri beni compravenduti in libere contrattazioni, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche per immobili analoghi. Tra le condizioni intrinseche sono da considerare: la consistenza complessiva, la qualità architettonica, l'orientamento. Tra le condizioni estrinseche sono da considerare: lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, la conformità edilizia, l'ubicazione, l'accessibilità, i collegamenti, i pubblici servizi, la caratteristica turistica.

Lo scrivente ha utilizzati come parametri i valori OMI, in cui i prezzi variano da €940,00 a €1.400,00 per abitazioni civili; da €1.050,00 a €1.400,00 per ville e villini al mq. Altresì gli annunci delle agenzie immobiliari in cui appartamenti nelle vicinanze hanno una richiesta di €90.000,00 per 90 mq. = €1.000,00 al mq. €57.000,00 per 40 mq. = €1.425,00 al mq. €110.000,00 per 105mq. = €1.047,00 al mq.

Lo scrivente ha attenzionato anche le perizie di stima dei seguenti procedimenti di Esecuzione Immobiliare del tribunale di Patti. Proc. 35/2014 €75.050,19 per mq. 81,37 = €922,00 al mq. Proc. 51/2020 €50.082,50 per mq. 37,38 = €1.339,80 al mq. - Proc. 25/2021 €135.000,00 per mq. 87,33 = €1.550,00 al mq.

Alla luce di queste ricerche lo scrivente attribuisce al bene staggito un valore di €135.000,00 per una consistenza di mq. 159 = €849,05 al mq. Mentre per la valutazione commerciale di mq. 89,5 come indicato nel prospetto allegato, si ottiene €1.508,37 al mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Oliveri, agenzie: agenzie immobiliari del territorio, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Colleghi e altri professionisti della zona

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	89,50	0,00	135.000,00	135.000,00
				135.000,00 €	135.000,00 €

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: **€ 135.000,00**

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: **€ 20.250,00**

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:	€. 114.750,00

data 27/03/2024

il tecnico incaricato
Perito Agrario Dott. Vincenzo Scarpinati