



# TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 62/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Credito Valtellinese S.p.A.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Ugo Scavuzzo

CUSTODE:

Avv. Loredana Maccora

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/10/2019

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**Ing. Dario Mamì**

CF:MMADRA76R07I199Y

con studio in SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) C/da Orecchiazzi

telefono: 0941952110

fax: 0941952110

email: ing.mami@libero.it

PEC: dario.mami@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 62/2018

## LOTTO 1

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

**A** terreno agricolo a REITANO C/da Iacona, della superficie commerciale di **2.010,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di terreno agricolo, coltivato ad uliveto, completamente recintato al quale si accede da strada pubblica. La forma è abbastanza regolare, mentre l'andamento del terreno si presenta scosceso con la presenza di piccoli terrazzamenti.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 180 (catasto terreni), superficie 610, indirizzo catastale: Contrada Iacona, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 12 particella 181 (catasto terreni), superficie 160, indirizzo catastale: C/da Iacona, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 12 particella 182 (catasto terreni), superficie 820, indirizzo catastale: C/da Iacona, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 12 particella 183 (catasto terreni), superficie 4210, indirizzo catastale: C/da Iacona, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Presenta una forma Regolare, un'orografia Scoscesa, le seguenti sistemazioni agrarie: Terrazzamenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto ,Il terreno

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>2.010,00 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>€ 3.618,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 3.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>15/10/2019</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con preliminare di compravendita, stipulato il 26/09/2005 ( il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 2500,00.

Trattasi di scrittura privata di vendita non registrata

### 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 **giudiziale**, registrata il 24/03/2015 ai nn. 6587/856, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Catania Rep. 748 del 06/03/1995.

Importo ipoteca: 54228,00.

Importo capitale: 27339,23.

La formalità è riferita solamente a Terreno Comune di Reitano Foglio 12 Particella 180

ipoteca **giudiziale**, registrata il 27/05/2010 ai nn. 17063/2623, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Catania Rep. 1386/1 del 06/03/1995.

Importo ipoteca: 51645,69.

Importo capitale: 27339,23.

La formalità è riferita solamente a Comune di Reitano Foglio 12 Particelle 181, 182, 183, Foglio 11 Particella 268 sub 2, Particella 273 sub 5 e Particella 268 sub 4 per 1/2.

Part

ipoteca **giudiziale**, registrata il 02/02/2012 ai nn. 3546/239, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Messina Rep. 362/1991 del 18/10/1991.

Importo ipoteca: 95544,54.

Importo capitale: 59392,55.

La formalità è riferita solamente a Comune di Reitano Foglio 11 Particella 268 sub 2 e Foglio 11 Particella 268 sub 4

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

pignoramento, trascritta il 03/07/1998 ai nn. 13848/11867, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento notificato dall' U.G. di Patti in data 03/06/1998 Rep. 288.

La formalità è riferita solamente a Terreno Comune di Reitano Foglio 12 Particella 180

pignoramento, trascritta il 28/06/2018 ai nn. 15255/11644, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Pignoramento U.G. Tribunale di Patti Rep. 545 del 15/05/2018

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 1/1, in forza di Successione in Morte di Pagliaro Rosa, registrato il 12/07/2000 a Sant'Agata di Militello ai nn. 526/140.  
Accettazione tacita dell'eredità in morte di Pagliaro Rosa trascritta in data 10/08/2018 ai numeri 19792/15022

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.Dir. 106/DRU dell' 11/02/2009, l'immobile ricade in zona E (agricola)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN REITANO C/DA IACONA  
**TERRENO AGRICOLO**  
DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a REITANO C/da Iacona, della superficie commerciale di **2.010,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di terreno agricolo, coltivato ad uliveto, completamente recintato al quale si accede da strada



pubblica. La forma è abbastanza regolare, mentre l'andamento del terreno si presenta scosceso con la presenza di piccoli terrazzamenti.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 180 (catasto terreni), superficie 610, indirizzo catastale: Contrada Iaona, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 12 particella 181 (catasto terreni), superficie 160, indirizzo catastale: C/da Iaona, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 12 particella 182 (catasto terreni), superficie 820, indirizzo catastale: C/da Iaona, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 12 particella 183 (catasto terreni), superficie 4210, indirizzo catastale: C/da Iaona, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Presenta una forma Regolare, un'orografia Scoscesa, le seguenti sistemazioni agrarie: Terrazzamenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto ,Il terreno

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	2.010,00	x	100 %	=	2.010,00
<b>Totale:</b>	<b>2.010,00</b>				<b>2.010,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

#### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: preliminare di vendita

Data contratto/rilevazione: 26/09/2005



Fonte di informazione: Contratto preliminare di vendita del terreno in oggetto

Superfici principali e secondarie: 2010

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 2.500,00 pari a 1,24 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzie immobiliari operanti nella zona (11/10/2019)

Valore minimo: 1,00

Valore massimo: 2,50

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si considera un prezzo medio di vendita pari a €1,80 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.010,00 x 1,80 = **3.618,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.618,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.618,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Reitano, agenzie: Santo Stefano di Camastra, osservatori del mercato immobiliare Messina

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	terreno agricolo	2.010,00	0,00	3.618,00	3.618,00
				<b>3.618,00 €</b>	<b>3.618,00 €</b>



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 0,00
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 3.618,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>15%</b> 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:	<b>€ 542,70</b>
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>€ 75,30</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>€ 3.000,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 62/2018

## LOTTO 2

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

**A** appartamento a REITANO Via Archimede 68, della superficie commerciale di **117,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di unità immobiliare posta al piano terra con accesso tramite corte privata da via Archimede ed affaccio sulla sottostante via Umberto.

L'immobile è dotato di tre vani, oltre cucina, w.c., ripostiglio e disimpegno. Allo stato attuale si trova in cattivo stato di utilizzo, in alcune stanze sono presenti calcinacci, dovuti alla caduta di intonaco dal soffitto e dalle pareti. Occorre procedere ad una ristrutturazione completa, con rifacimento impianti, pavimentazioni, intonaci e sostituzione di infissi interni ed esterni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 245 / 345. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 273 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 177,66 Euro, indirizzo catastale: Via Archimede n. 68, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>117,20 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>€ 32.816,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 27.800,00</b>
Data della valutazione:	<b>15/10/2019</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 28/06/2018 ai nn. 15255/11644, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Pignoramento U.G. Tribunale di Patti Rep. 545 del 15/05/2018

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

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Successione in Morte di Pagliaro Rosa, registrato il 12/07/2000 a Sant'Agata di Militello ai nn. 526/140.

Accettazione tacita dell'eredità in morte di Pagliaro Rosa trascritta in data 10/08/2018 ai numeri 19792/15022

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Immobile ricadente nel centro urbano del Comune di Reitano, realizzato in data antecedente al primo settembre 1967.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Immobile realizzato in data antecedente al primo settembre 1967, regolarizzato dal punto di vista catastale.

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN REITANO VIA ARCHIMEDE 68

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a REITANO Via Archimede 68, della superficie commerciale di **117,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di unità immobiliare posta al piano terra con accesso tramite corte privata da via Archimede ed affaccio sulla sottostante via Umberto.

L'immobile è dotato di tre vani, oltre cucina, w.c., ripostiglio e disimpegno. Allo stato attuale si trova in cattivo stato di utilizzo, in alcune stanze sono presenti calcinacci, dovuti alla caduta di intonaco dal soffitto e dalle pareti. Occorre procedere ad una ristrutturazione completa, con rifacimento impianti, pavimentazioni, intonaci e sostituzione di infissi interni ed esterni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 245 / 345. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 273 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 177,66 Euro, indirizzo catastale: Via Archimede n. 68, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### SERVIZI

biblioteca

buono 

municipio

buono 

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

pessimo 

panoramicità:

mediocre 

impianti tecnici:

pessimo 

stato di manutenzione generale:

pessimo 

servizi:

pessimo 



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[157,16 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
Certificazione APE N. 455147

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	110,00	x	100 %	=	110,00
Corte	36,00	x	20 %	=	7,20
<b>Totale:</b>	<b>146,00</b>				<b>117,20</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI Messina

Tempo di rivendita o di assorbimento: Secondo semestre 2018

Valore minimo: 480,00

Valore massimo: 700,00

Agenti immobiliari operanti nella zona (11/10/2019)

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 750,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerando il cattivo stato d'uso dell'immobile si è considerato di utilizzare un valore a mq. pari ad € 280,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 117,20 x 280,00 = **32.816,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 32.816,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 32.816,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Reitano, agenzie: Santo Stefano di Camastra, osservatori del mercato immobiliare Messina



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	117,20	0,00	32.816,00	32.816,00
				<b>32.816,00 €</b>	<b>32.816,00 €</b>

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: **€ 32.816,00**

**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: **€ 4.922,40**

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: **€ 93,60**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 27.800,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 62/2018

## LOTTO 3

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

**A** **deposito commerciale** a REITANO Via San Giuseppe, della superficie commerciale di **68,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Magazzino a piano terra, composto da due vani più servizi, mediamente rifinito. Occorrono lavori di ristrutturazione riguardanti gli impianti e le finiture interne.

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

- foglio 11 particella 273 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 48 mq, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: Via San Giuseppe n. 22, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione catastale per cambio destinazione da sub 5 a sub 8  
dall'atto di pignoramento l'unità immobiliare risulta censita il sub 5, a seguito di variazione catastale ha assunto il sub 8

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>68,00 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>€ 19.040,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 16.100,00</b>
Data della valutazione:	<b>15/10/2019</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'atto di pignoramento si riferisca all'unità immobiliare foglio 11 particella 273 sub 5, ma a seguito di variazione catastale tale particella ha assunto il sub 8.

#### 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 **giudiziale**, registrata il 27/05/2010 ai nn. 17063/2623, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Catania Rep. 1386/1 del 06/03/1995.

Importo ipoteca: 51645,69.

Importo capitale: 27339,23.

La formalità è riferita solamente a Comune di Reitano Foglio 12 Particelle 181, 182, 183, Foglio 11 Particella 268 sub 2, Particella 273 sub 5 e Particella 268 sub 4 per 1/2.

Part

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

pignoramento, trascritta il 28/06/2018 ai nn. 15255/11644, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Pignoramento U.G. Tribunale di Patti Rep. 545 del 15/05/2018

### *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>€ 0,00</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 1/1, in forza di Successione in Morte di Pagliaro Rosa, registrato il 12/07/2000 a Sant'Agata di Militello ai nn. 526/140.

Accettazione tacita dell'eredità in morte di Pagliaro Rosa trascritta in data 10/08/2018 ai numeri 19792/15022

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Unità immobiliare realizzata in data antecedente al primo settembre 1967 regolarizzata dal punto di



vista catastale.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Unità immobiliare realizzata in data antecedente al primo settembre 1967 regolarizzata dal punto di vista catastale.

A seguito di variazione catastale eseguita per presentazione planimetria mancante e cambio d'uso, è stato variato il numero di subalterno da sub 5 a sub 8.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN REITANO VIA SAN GIUSEPPE

## DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

**deposito commerciale** a REITANO Via San Giuseppe, della superficie commerciale di **68,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Magazzino a piano terra, composto da due vani più servizi, mediamente rifinito. Occorrono lavori di ristrutturazione riguardanti gli impianti e le finiture interne.

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

- foglio 11 particella 273 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 48 mq, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: Via San Giuseppe n. 22, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione catastale per cambio destinazione da sub 5 a sub 8  
dall'atto di pignoramento l'unità immobiliare risulta censita il sub 5, a seguito di variazione catastale ha assunto il sub 8

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### SERVIZI

biblioteca

buono 

municipio

buono 

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Classe energetica non necessaria in quanto trattasi di magazzino.

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
Magazzino	68,00	x	100 %	=	68,00
<b>Totale:</b>	<b>68,00</b>				<b>68,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenti immobiliari operanti nella zona (11/10/2019)

Valore minimo: 200,00

Valore massimo: 350,00

OMI Messina

Tempo di rivendita o di assorbimento: Secondo semestre 2018

Valore minimo: 215,00

Valore massimo: 320,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Date le caratteristiche dell'unità immobiliare si considera un prezzo medio a mq. pari ad €280,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 68,00 x 280,00 = **19.040,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 19.040,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 19.040,00**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo di stima sintetico comparativo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Reitano, agenzie: Santo Stefano di Camastra, osservatori del mercato immobiliare Messina

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	deposito commerciale	68,00	0,00	19.040,00	19.040,00
				<b>19.040,00 €</b>	<b>19.040,00 €</b>

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: **€ 19.040,00**

### 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: **€ 2.856,00**

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: **€ 84,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 16.100,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 62/2018

## LOTTO 4

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

**A** appartamento a REITANO Via San Giuseppe 22, della superficie commerciale di **172,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare, adibita a residenza che si sviluppa su tre piani. Al piano terra sono presenti un soggiorno, la cucina due camere ed un piccolo ingresso. Una scala iterna collega al piano superiore dove sono presenti due camere ed un piccolo bagno. Sempre tramite scala interna si raggiunge una terrazza privata. Le rifiniture sono di civile abitazione ed allo stato attuale l'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1,2,3, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 268 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 7,5 mq, rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale: Via San Giuseppe n. 22, piano: 1, 2, 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione catastale per ampliamento  
L'immobile pignorato risulta censito con il sub 2, a seguito di variazione catastale l'unità immobiliare ha assunto il sub 5

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>172,50 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>€ 103.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 87.900,00</b>
Data della valutazione:	<b>15/10/2019</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'atto di pignoramento si riferisce all'unità immobiliare foglio 11 particella 268 sub 2, ma a seguito di variazione catastale tale particella ha assunto il sub 5.

#### 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 **giudiziale**, registrata il 27/05/2010 ai nn. 17063/2623, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Catania Rep. 1386/1 del 06/03/1995.

Importo ipoteca: 51645,69.

Importo capitale: 27339,23.

La formalità è riferita solamente a Comune di Reitano Foglio 12 Particelle 181, 182, 183, Foglio 11 Particella 268 sub 2, Particella 273 sub 5 e Particella 268 sub 4 per 1/2.

Part

ipoteca **giudiziale**, registrata il 02/02/2012 ai nn. 3546/239, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Messina Rep. 362/1991 del 18/10/1991.

Importo ipoteca: 95544,54.

Importo capitale: 59392,55.

La formalità è riferita solamente a Comune di Reitano Foglio 11 Particella 268 sub 2 e Foglio 11 Particella 268 sub 4

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

pignoramento, trascritta il 28/06/2018 ai nn. 15255/11644, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Pignoramento U.G. Tribunale di Patti Rep. 545 del 15/05/2018

### *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>€ 0,00</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 1/1, in forza di Successione in Morte di Pagliaro Rosa, registrato il 12/07/2000 a Sant'Agata di Militello ai nn. 526/140.

Accettazione tacita dell'eredità in morte di Pagliaro Rosa trascritta in data 10/08/2018 ai numeri 19792/15022



## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Immobile realizzato in data antecedente al primo settembre 1967 regolarizzato dal punto di vista catastale

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Immobile realizzato in data antecedente al primo settembre 1967 regolarizzato dal punto di vista catastale.

A seguito di variazione catastale il sub 2 indicato nell'atto di pignoramento ha assunto l'attuale sub 5.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN REITANO VIA SAN GIUSEPPE 22

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a REITANO Via San Giuseppe 22, della superficie commerciale di **172,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Unità immobiliare, adibita a residenza che si sviluppa su tre piani. Al piano terra sono presenti un soggiorno, la cucina due camere ed un piccolo ingresso. Una scala iterna collega al piano superiore dove sono presenti due camere ed un piccolo bagno. Sempre tramite scala interna si raggiunge una terrazza privata. Le rifiniture sono di civile abitazione ed allo stato attuale l'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1,2,3, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 268 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 7,5 mq, rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale: Via San Giuseppe n. 22, piano: 1, 2, 3, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, derivante da Variazione catastale per ampliamento  
L'immobile pignorato risulta censito con il sub 2, a seguito di variazione catastale l'unità immobiliare ha assunto il sub 5

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

biblioteca

al di sopra della media 

municipio

al di sopra della media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

scarso 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

scarso 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CLASSE ENERGETICA:



[339 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 637463 registrata in data 15/10/2019

#### 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	168,00	x	100 %	=	168,00
Balconi e terrazza	18,00	x	25 %	=	4,50
<b>Totale:</b>	<b>186,00</b>				<b>172,50</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenti immobiliari operanti nella zona

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 750,00

OMI Messina



Valore minimo: 480,00  
Valore massimo: 700,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si considera di utilizzare un valore al mq. pari ad €600,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 172,50 x 600,00 = **103.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 103.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 103.500,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo sintetico comparativo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Reitano, agenzie: Santo Stefano di Camastra, osservatori del mercato immobiliare Messina

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	172,50	0,00	103.500,00	103.500,00
				<b>103.500,00 €</b>	<b>103.500,00 €</b>

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: **€ 103.500,00**

### 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 **€ 15.525,00**



spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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:	€ 75,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 87.900,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 62/2018

## LOTTO 5

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

**A** **deposito commerciale** a REITANO Via San Giuseppe 20, della superficie commerciale di **56,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Magazzino a piano terra, composto da due ampi vani divisi da un arco.

Le pareti risultano completate con intonaco e la pavimentazione in battuto di cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,30 m. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 268 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 42 mq, rendita 138,82 Euro, indirizzo catastale: Via San Giuseppe n. 20, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione catastale per ampliamento dall'atto di pignoramento l'unità immobiliare risulta censita con il sub 4, a seguito di variazione catastale ha assunto il sub 6

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>56,00 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>€ 7.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 5.950,00</b>
Data della valutazione:	<b>15/10/2019</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'atto di pignoramento si riferisca all'unità immobiliare foglio 11 particella 268 sub 4, ma a seguito di variazione catastale tale particella ha assunto il sub 6.

#### 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 **giudiziale**, registrata il 27/05/2010 ai nn. 17063/2623, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Catania Rep. 1386/1 del 06/03/1995.

Importo ipoteca: 51645,69.

Importo capitale: 27339,23.

La formalità è riferita solamente a Comune di Reitano Foglio 12 Particelle 181, 182, 183, Foglio 11 Particella 268 sub 2, Particella 273 sub 5 e Particella 268 sub 4 per 1/2.

Part

ipoteca **giudiziale**, registrata il 02/02/2012 ai nn. 3546/239, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Messina Rep. 362/1991 del 18/10/1991.

Importo ipoteca: 95544,54.

Importo capitale: 59392,55.

La formalità è riferita solamente a Comune di Reitano Foglio 11 Particella 268 sub 2 e Foglio 11 Particella 268 sub 4

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

pignoramento, trascritta il 28/06/2018 ai nn. 15255/11644, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Pignoramento U.G. Tribunale di Patti Rep. 545 del 15/05/2018

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 1/2, in forza di Successione in Morte di Pagliaro Rosa, registrato il 12/07/2000 a Sant'Agata di Militello ai nn. 526/140.

Accettazione tacita dell'eredità in morte di Pagliaro Rosa trascritta in data 10/08/2018 ai numeri 19792/15022

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



Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Immobile realizzato in data antecedente al primo settembre 1967 regolarizzato dal punto di vista catastale.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Immobile realizzato in data antecedente al primo settembre 1967 regolarizzato dal punto di vista catastale.

A seguito di variazione catastale il sub 4 indicato nell'atto di pignoramento ha assunto l'attuale sub 6.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN REITANO VIA SAN GIUSEPPE 20

## DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

**deposito commerciale** a REITANO Via San Giuseppe 20, della superficie commerciale di **56,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Magazzino a piano terra, composto da due ampi vani divisi da un arco.

Le pareti risultano completate con intonaco e la pavimentazione in battuto di cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,30 m. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 268 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 42 mq, rendita 138,82 Euro, indirizzo catastale: Via San Giuseppe n. 20, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione catastale per ampliamento dall'atto di pignoramento l'unità immobiliare risulta censita con il sub 4, a seguito di variazione catastale ha assunto il sub 6

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Indicazione classe energetica non necessaria in quanto trattasi di magazzino.

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
Magazzino	56,00	x	100 %	=	56,00
<b>Totale:</b>	<b>56,00</b>				<b>56,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenti immobiliari operanti nella zona (11/10/2019)

Valore minimo: 200,00

Valore massimo: 350,00

OMI Messina

Tempo di rivendita o di assorbimento: Secondo semestre 2018

Valore minimo: 215,00

Valore massimo: 320,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Date le caratteristiche dell'unità immobiliare si considera un prezzo medio a mq. pari ad €250,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 56,00 x 250,00 = **14.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 14.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.000,00**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo sintetico comparativo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Reitano, agenzie: Santo Stefano di Camastra, osservatori del mercato immobiliare Messina

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	deposito commerciale	56,00	0,00	14.000,00	7.000,00
				<b>14.000,00 €</b>	<b>7.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'unità immobiliare non è comodamente divisibile.

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: **€ 7.000,00**

### 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: **€ 1.050,00**

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: **€ 5.950,00**

data 15/10/2019



il tecnico incaricato  
Ing. Dario Mami

