



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

117/2016

DEBITORE:

Omissis

GIUDICE:

Dr. Ugo Scavuzzo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/11/2017

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GIUSI SEGRETO

CF:SGRGS171A59E043J

con studio in PATTI (ME) VIA COLONNA, 5/E

telefono: 0941317152

email: arch.giusisegreto@alice.it

PEC: arch.giusisegreto@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 117/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SAN PIERO PATTI c/da Mazzola 5/7 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Omissis)

Il fabbricato si trova nella contrada Mazzola del Comune di San Piero Patti, fuori dal centro abitato. Si identifica al catasto al foglio 7 particella 996 sub 3 e sub 4. Al livello stradale troviamo un terrazzo, un magazzino adibito a deposito e un altro piccolo locale chiuso con lamiera. L'immobile, che consta di un appartamento posto al piano primo, un appartamento al piano terra e un magazzino-cantina situato al piano primo sottostrada, è posto ad un livello sottostante la Strada Provinciale San Piero Patti - Raccuia. Il fabbricato è circondato per due lati da terreno appartenente alla stessa ditta.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 996 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 0, indirizzo catastale: C/da Mazzola n.5, piano: S1 - T, intestato a **[Omissis]**, derivante da Successione ereditaria
Coerenze: Confina con strada Provinciale San Piero Patti - Raccuia, con terreno stessa ditta per due lati e con terreno altra ditta.
- foglio 7 particella 996 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 0, indirizzo catastale: C/da Mazzola 7, piano: Primo - Secondo, intestato a [Omissis], derivante da Successione ereditaria
Coerenze: Confina con strada Provinciale San Piero Patti - Raccuia, con terreno stessa ditta per due lati e con terreno altra ditta.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 59.460,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 50.541,00
Data della valutazione:	19/11/2017

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, stipulata il 25/10/2016 a firma di Tribunale di Patti ai nn. 1162 di repertorio, trascritta il 21/12/2016 ai nn. 25226, a favore di Unipol Banca S.P.A., contro [*Omissis*], derivante da Ipoteca Giudiziale -Decreto ingiuntivo del 26.06.2013, rep. n. 869.

Si evidenzia un pignoramento precedente, a favore di "Banca Carige Italia SPA", del 03.06.2014, trascritto in data 22 agosto 2014 ai nn. 15269

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:**

[*Omissis*], per la quota di 1000/1000 (dal 20/10/2007)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[*Omissis*], per la quota di 1000/1000 (fino al 20/10/2007)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia in Sanatoria N. 5, intestata a [*Omissis*], per lavori di Ampliamento fabbricato, presentata il 31/12/1986 con il n. 23090 di protocollo, rilasciata il 06/04/1999.

Si precisa che tale concessione è stata rilasciata per i lavori di ampliamento del fabbricato che in tale anno era censito al catasto al foglio 7, particella 66. In seguito a 3 frazionamenti avvenuti successivamente e precisamente: il primo in atti dal 21.03.1992 n. 109548.1/1991; il secondo dal



02.05.2000, per diversa distribuzione interna, n. D00981.1/2000; il terzo dal 28.05.2008 n. 153196.1/2008; e per finire con denuncia di variazione del 29.05.2008 per ampliamento e ristrutturazione, i precedenti sub vengono soppressi creando gli odierni mappali 996 sub 3 e 4.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non è stata reperita l'agibilità del fabbricato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di agibilità

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- pratica agibilità: €500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAN PIERO PATTI C/DA MAZZOLA 5/7

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN PIERO PATTI c/da Mazzola 5/7 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ([Omissis],)

Il fabbricato si trova nella contrada Mazzola del Comune di San Piero Patti, fuori dal centro abitato. Si identifica al catasto al foglio 7 particella 996 sub 3 e sub 4. Al livello stradale troviamo un terrazzo, un magazzino adibito a deposito e un altro piccolo locale chiuso con lamiera. L'immobile, che consta di un appartamento posto al piano primo, un appartamento al piano terra e un magazzino-cantina situato al piano primo sottostrada, è posto ad un livello sottostante la Strada Provinciale San Piero Patti - Raccuia. Il fabbricato è circondato per due lati da terreno appartenente alla stessa ditta.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 996 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 0, indirizzo catastale: C/da Mazzola n.5, piano: S1 - T, intestato a [Omissis], derivante da Successione ereditaria
Coerenze: Confina con strada Provinciale San Piero Patti - Raccuia, con terreno stessa ditta per due lati e con terreno altra ditta.
- foglio 7 particella 996 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 0, indirizzo catastale: C/da Mazzola 7, piano: Primo - Secondo, intestato a [Omissis], derivante da Successione ereditaria
Coerenze: Confina con strada Provinciale San Piero Patti - Raccuia, con terreno stessa ditta per due lati e con terreno altra ditta.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Raccuia, San Piero Patti, Librizzi). Il traffico nella zona è scorrevole. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato si trova nella contrada Mazzola del Comune di San Piero Patti, fuori dal centro abitato. Si identifica al catasto al foglio 7 particella 996 sub 3 e sub 4. Al livello stradale troviamo un terrazzo di 20,00 mq., un magazzino di 17,00 mq. adibito a deposito e un altro piccolo locale chiuso con lamiera. L'immobile, che consta di un appartamento posto al piano primo, un appartamento al piano terra e un magazzino-cantina situato al piano primo sottostrada, è posto ad un livello sottostante la Strada Provinciale San piero Patti - Raccuia. La struttura portante è in muratura. Il fabbricato è inoltre circondato per due lati da terreno appartenente alla stessa ditta.

L'appartamento posto al piano primo si identifica al catasto al foglio n. 7, particella 996 sub 4 e comprende anche il terrazzo ed il magazzino - deposito siti al livello stradale. Poco più in basso di tale terrazzo si ha un cancello dal quale, dopo aver percorso una decina di metri, si arriva all'ingresso. Si accede direttamente in un vano di circa 30,00 mq. e da qui si accede sia ad un ripostiglio, posto in fondo al vano e sia alle altre stanze: cucina, bagno, soggiorno e tre camere da letto, per un totale di 137,00 mq. I pavimenti sono in ceramica, gli infissi in alluminio, le porte in legno. E' dotato di un balcone di 5,00 mq. che si affaccia sull'ingresso e di un allarme antifurto. Dagli attrezzi trovati in tale appartamento si suppone che lo stesso sia stato adibito a sartoria.

L'appartamento posto al piano terra si identifica al catasto al foglio n. 7, particella 996 sub 3 e comprende anche il magazzino - cantina sito al livello piano primo sottostrada. Sempre dal cancello, ma attraverso una scalinata posizionata a sinistra, si arriva all'appartamento posto al piano terra di circa 105,00 mq. Frontalmente si accede direttamente alla camera da pranzo e da questa alla camera da letto, mentre a destra si accede alla cucina e da questa al bagno. A sinistra invece si accede in un vano chiuso con due pareti costituite da muratura in basso e in vetro in alto nel quale si affacciano: a destra la finestra della camera da pranzo e frontalmente la finestra e un portone in ferro e vetro, dal quale si accede ad un'altra camera. Quest'ultima è comunicante con la camera da letto. Le porte sono in legno, i pavimenti in graniglia di marmo nelle camere e in ceramica in cucina e in bagno, gli infissi in alluminio e in legno, le porte il legno e in legno e vetro. Dalla camera da letto inoltre si accede ad una corte di 14,00 mq. e da qui ad un ripostiglio di 9,00 mq. Da una gradinata posta a sinistra dell'ingresso e dopo aver percorso una decina di metri si arriva al magazzino posto al piano primo sottostrada, adibito a cantina di circa 30,00 mq., la cui alta finestra si affaccia nella corte del piano terra.

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Catasto di Messina, Ufficio tecnico di San Piero Patti, Agenzie immobiliari ed osservatori che operano nella zona

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: C/da Mazzola n.5

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 21.000,00 pari a 200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Catasto di Messina, Ufficio tecnico di San Piero Patti, Agenzie immobiliari ed osservatori che operano nella zona

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: C/da Mazzola n. 7

Superfici principali e secondarie: 137

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 34.250,00 pari a 250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Catasto di Messina, Ufficio tecnico di San Piero Patti, Agenzie immobiliari ed osservatori che operano nella zona

Descrizione: Cantina

Indirizzo: C/da Mazzola

Superfici principali e secondarie: 30

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 1.500,00 pari a 50,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Catasto di Messina, Ufficio tecnico di San Piero Patti, Agenzie immobiliari ed osservatori che operano nella zona

Descrizione: Ripostiglio

Indirizzo: C/da Mazzola

Superfici principali e secondarie: 9

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 450,00 pari a 50,00 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Catasto di Messina, Ufficio tecnico di San Piero Patti, Agenzie immobiliari ed osservatori che operano nella zona

Descrizione: Balcone

Indirizzo: C/da Mazzola

Superfici principali e secondarie: 5

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 330,00 pari a 66,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Catasto di Messina, Ufficio tecnico di San Piero Patti, Agenzie immobiliari ed osservatori che operano nella zona

Descrizione: Corte

Indirizzo: C/da Mazzola

Superfici principali e secondarie: 14

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 840,00 pari a 60,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Catasto di Messina, Ufficio tecnico di San Piero Patti, Agenzie immobiliari ed osservatori che operano nella zona

Descrizione: Ripostiglio

Indirizzo: C/da Mazzola

Superfici principali e secondarie: 17

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 850,00 pari a 50,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Catasto di Messina, Ufficio tecnico di San Piero Patti, Agenzie immobiliari ed osservatori che operano nella zona

Descrizione: Terrazzo

Indirizzo: C/da Mazzola

Superfici principali e secondarie: 20

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 740,00 pari a 37,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del bene in oggetto si applica il procedimento di stima sintetico comparativo a prezzi unitari di mercato, che consiste nel raffrontare il bene da stimare con altri beni simili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei quali sono noti i reali prezzi di mercato, praticate in libere contrattazioni di compravendita avvenute di recente nella zona per immobili analoghi a quello in oggetto per tipologia e zona di insidenza. Tra le condizioni intrinseche sono da rilevare: la



consistenza complessiva, l'orientamento e la qualità architettonica. Tra le condizioni estrinseche sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento dei servizi pubblici di luce, gas acqua potabile, l'ubicazione rispetto alle grandi arterie stradali, a piazze e strade secondarie. Si assume come parametro a mq di superficie lorda, cioè superficie calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **59.960,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 59.960,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 59.960,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di San Piero Patti, agenzie: operanti nella zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio immobiliare, ed inoltre: Banche dati delle quotazioni immobiliari

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	0,00	0,00	59.960,00	59.960,00
				59.960,00 €	59.960,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 59.460,00**

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: **€ 8.919,00**

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: **€ 50.541,00**

data 19/11/2017

il tecnico incaricato
GIUSI SEGRETO

