



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

23/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

FRAMESI SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/12/2024

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 23/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CAPO D'ORLANDO contrada Scafa 193 (ex 145), della superficie commerciale di **125,38** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Appartamento, ubicato a piano terra, in ottime condizioni e ben rifinito, con una superficie interna calpestabile di circa 98,80mq distribuita in: cucina-soggiorno, n. 3 stanze da letto, n. 2 bagni, corridoio, ripostiglio e cantina esterna. La superficie scoperta deriva da un ampio cortile in comune, antistante l'ingresso principale, di circa 56,00mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,05m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1093 sub. 3 (catasto fabbricati), consistenza 171,6 mq, indirizzo catastale: contrada Scafa n. 193 (ex 145), piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di donazione accettata del 09/07/2009
Coerenze: Cortile altra ditta (est), terrapieno (nord), cortile stessa ditta (sud), strada comunale (ovest)

L'intero edificio sviluppa 1 piano, . Immobile costruito nel 1974 ristrutturato nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	125,38 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 173.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 147.000,00
Data della valutazione:	28/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

In occasione del sopralluogo del 12/12/2024 è presente anche la moglie Sig.ra Giovanna Castelluccio che dichiara (vedasi verbale) di vivere nell'appartamento, della coppia, con i due figli minorenni.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 11/03/2024 a Messina ai nn. 7163/5500, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Patti

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 100/100, in forza di atto di donazione (dal 14/07/2009), con atto stipulato il 09/07/2009 a firma di Notaio Penna Adele ai nn. 32900/10741 di repertorio, registrato il 14/07/2009 a Messina ai nn. 5948 serie 1T

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di donazione (fino al 09/07/2009), con atto stipulato il 21/11/1989 a firma di Notaio Adele Penna ai nn. 7492/89 di repertorio, trascritto il 14/12/1989 a Messina ai nn. 32675/27249.

Il Sig. Germanà Giuseppe, deceduto, è il Padre del debitore.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Richiesta permesso di costruire N. **99/73**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di un fabbricato per civile abitazione a due piani f. t. in contrada Scafa n. 145, rilasciata il 29/10/1973 con il n. 99 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria N. **02/91**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento abusivo del piano terra del fabbricato a due elevazioni sito in contrada Scafa n. 145., rilasciata il 13/02/1991 con il n. 02 di protocollo

Certificato di Abitabilità N. **22/1991**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di un fabbricato per civile abitazione a due piani f. t. in c.da Scafa n. 145, rilasciata il 03/08/1991 con il n. 22 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA in sanatoria: €1.000,00
- Sanzione pecuniaria: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1,5 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Variazione visura planimetrica

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

Costi di regolarizzazione:

- allineamento planimetrico: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CAPO D'ORLANDO CONTRADA SCAFA 193 (EX 145)

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAPO D'ORLANDO contrada Scafa 193 (ex 145), della superficie commerciale di **125,38** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento, ubicato a piano terra, in ottime condizioni e ben rifinito, con una superficie interna calpestabile di circa 98,80mq distribuita in: cucina-soggiorno, n. 3 stanze da letto, n. 2 bagni, corridoio, ripostiglio e cantina esterna. La superficie scoperta deriva da un ampio cortile in comune, antistante l'ingresso principale, di circa 56,00mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,05m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1093 sub. 3 (catasto fabbricati), consistenza 171,6 mq, indirizzo catastale: contrada Scafa n. 193 (ex 145), piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di donazione accettata del 09/07/2009
- Coerenze: Cortile altra ditta (est), terrapieno (nord), cortile stessa ditta (sud), strada comunale (ovest)

L'intero edificio sviluppa 1 piano, . Immobile costruito nel 1974 ristrutturato nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Sant'Agata di Militello). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

campo da calcio	al di sopra della media	
campo da tennis	al di sopra della media	
cinema	al di sopra della media	
farmacie	al di sopra della media	
negozi al dettaglio	al di sopra della media	
scuola elementare	nella media	
scuola media inferiore	al di sopra della media	
scuola media superiore	al di sopra della media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 170km	al di sopra della media	
autostrada distante 7km	al di sopra della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	eccellente	
panoramicità:	eccellente	
livello di piano:	al di sopra della media	
stato di manutenzione:	ottimo	
luminosità:	eccellente	
qualità degli impianti:	buono	




qualità dei servizi:

buono 



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento, ubicato a piano terra, in ottime condizioni e ben rifinito, con una superficie interna calpestabile di circa 98,80mq distribuita in: cucina-soggiorno, n. 3 stanze da letto, n. 2 bagni, corridoio, ripostiglio e cantina esterna. La superficie scoperta deriva da un ampio cortile in comune, antistante l'ingresso principale, di circa 56,00mq. L'immobile è accessibile tramite una scala a gradini collocata nella strada comunale.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato al di sopra della media 
travi: costruite in cemento armato al di sopra della media 
solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera al di sopra della media 

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in cotto ottimo 
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio ottimo 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cucina-soggiorno	39,17	x	100 %	=	39,17
letto n. 1	15,16	x	100 %	=	15,16
letto n. 2	10,67	x	100 %	=	10,67
letto n. 3	6,97	x	100 %	=	6,97
bagno n. 1	8,64	x	100 %	=	8,64
bagno n. 2	10,57	x	100 %	=	10,57
corridoio	8,00	x	100 %	=	8,00
cantina	12,20	x	100 %	=	12,20
corte scoperta in comune	56,00	x	25 %	=	14,00
Totale:	167,38				125,38

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene sviluppata attraverso una stima sintetico-comparativa, sfruttando una conoscenza diretta del mercato e dopo aver acquisito informazioni presso agenzie immobiliari,

osservatori del mercato, tecnici locali nonché considerando lo status dell'immobile, il periodo di realizzazione e la sua ubicazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **195.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Adeguamento di stima per deterioramento fisico, deperimento dei componenti edilizi ed usura nel tempo.	-19.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 175.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 175.500,00**

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. Si rimanda, comunque, agli allegati facenti parte della relazione peritale per quanto non espressamente citato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Capo D'Orlando, agenzie: Capo D'Orlando, osservatori del mercato immobiliare locali, ed inoltre: Costruttori, altri tecnici CTU ed operatori del settore edilizio.

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	125,38	0,00	175.500,00	175.500,00

175.500,00 €

175.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 173.000,00

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: €. 25.950,00

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: €. 50,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 147.000,00

data 28/12/2024

il tecnico incaricato
Francesco Casamento