



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

93/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SPV Project 1904 Srl e per essa Cerved Credit Management Spa

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Michela Agata La Porta

CUSTODE:

avv. Santi Cirella

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/10/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ing. MASSIMO BRANCATELLI

CF:BRNMSM75L29I199E

con studio in SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) Via Medici,96

telefono: 0941701414

fax: 0941701414

email: ingbrancatelli@hotmail.com

PEC: massimo.brancatelli@ordineingegnerimessina.it



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 93/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GIOIOSA MAREA via Trapani snc, frazione S. Giorgio, della superficie commerciale di **123,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ubicato al piano terra in un fabbricato a tre elevazioni f.t., in zona centrale e con servizi vicini. E' composto da ingresso, due camere da letto, disimpegno, bagno e soggiorno pranzo, cucina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 320. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 186 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 123 mq, rendita 116,46 Euro, indirizzo catastale: VIA TRAPANI Piano T, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Confina con via Sicilia, via Trapani, con corte condominiale e con fabbricato di cui alla particella 188

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	123,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 91.327,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.627,95
Data della valutazione:	24/10/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero come da verbale allegato.

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**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO rep. 574 del 5 novembre 2014 iscritta il 1 dicembre 2014 ai numeri 29927 di registro generale e 2704 di registro particolare.

Importo ipoteca: euro 80.000,00.

Importo capitale: euro 59.580,34.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà delle unità immobiliari site in Gioiosa Marea e censite al Catasto fabbricati al foglio 12 particella 438 sub.4 e 7, intera nuda proprietà dell'unità immobiliare sita in Gioiosa Marea e censite al Catasto fabbricati al foglio 12 particella 186 sub.6, diritti pari ad un terzo di proprietà dell' unità immobiliare sita in Gioiosa Marea e censite al Catasto fabbricati al foglio 12 particella 438 sub.8

ipoteca **giudiziale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO rep. 224 del 20 giugno 2017 iscritta il 16 maggio 2018 ai numeri 11313 di registro generale e 1455 di registro particolare.

Importo ipoteca: euro 100.000,00.

Importo capitale: euro 87.194,78.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà delle unità immobiliari site in Gioiosa Marea e censite al Catasto fabbricati al foglio 12 particella 438 sub.4 e 7, intera nuda proprietà dell'unità immobiliare sita in Gioiosa Marea e censite al Catasto fabbricati al foglio 12 particella 186 sub.6, diritti pari ad un terzo di proprietà dell' unità immobiliare sita in Gioiosa Marea e censite al Catasto fabbricati al foglio 12 particella 438 sub.8

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/09/2018 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PATTI ai nn. 1010 di repertorio, trascritta il 09/10/2018 a Messina ai nn. 23850/18070, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà delle unità immobiliari site in Gioiosa Marea e censite al Catasto fabbricati al foglio 12 particella 438 sub.4 e 7, intera nuda proprietà dell'unità immobiliare sita in Gioiosa Marea e censite al Catasto fabbricati al foglio 12 particella 186 sub.6, diritti pari ad un terzo di proprietà dell' unità immobiliare sita in Gioiosa Marea e censite al Catasto fabbricati al foglio 12 particella 438 sub.8

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 atto di donazione (dal 11/03/1993), con atto stipulato il 11/03/1993 a firma di notaio Fazio Guido ai nn. 14644 di repertorio, trascritto il 30/03/1993 a Messina ai nn. 8044/6850.

Il titolo è riferito solamente a intera proprietà delle unità immobiliari site in Gioiosa Marea e censite al Catasto fabbricati al foglio 12 particella 438 sub.4 e 7, intera nuda proprietà dell'unità immobiliare sita in Gioiosa Marea e censite al Catasto fabbricati al foglio 12 particella 186 sub.6, diritti pari ad un terzo di proprietà dell'unità immobiliare sita in Gioiosa Marea e censite al Catasto fabbricati al foglio 12 particella 438 sub.8.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 28/67, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di di sopraelevazione di un fabbricato per civile abitazione, rilasciata il 21/07/1967

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona di Completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 13 - Indice di fabbricabilità 3,00 mc/mq - Altezza massima 11,00 m

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il corpo scala è stato edificato in totale difformità rispetto al progetto approvato ed inoltre è stato realizzato del volume in più (normativa di riferimento: art. 13 e art. 17 Legge 47/85 oggi sostituiti dagli art. 36 e art. 46 D.P.R. 380/2001 - art. 40 Legge 47/85 - art. 39 Legge 724/94 - Legge 326/2003); modifiche che alterano i prospetti e la sagoma del fabbricato, aumentano le superfici dell'unità immobiliare (ampliamento dell'ambiente destinato ad ingresso ed inglobamento della scala nel volume del fabbricato). Tale tipo di abuso essendo una "variazione essenziale" (art. 32 del D.P.R. 380/2001 - T.U.E. ad esempio mutamento di destinazione d'uso, aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato, modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato, il mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentite, violazione della normativa edilizia antisismica) rispetto al progetto approvato è una difformità totale ed è, pertanto, parificata, quanto alle conseguenze, al caso di mancanza di permesso di costruire e di difformità totale, salvo che per gli effetti penali. La volumetria a disposizione consentita è stata completamente utilizzata. Pertanto, dovendosi computare la volumetria e non essendovene di residuale si può attestare che non è possibile sanare l'abuso edilizio effettuato ai piani e in definitiva l'immobile non è conforme al progetto approvato. Di conseguenza, in base alla normativa vigente per gli interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in presenza di difformità totale del manufatto o di variazioni essenziali quando i lavori, come in questo caso, riguardino un'opera diversa da quella prevista dall'atto di concessione per conformazione e strutturazione, va senz'altro disposta la demolizione



delle opere abusive. Ciò implica che il responsabile dell'abuso (attuale proprietario o chi comprerà l'immobile) dovrà procedere con la demolizione dell'abuso e il ripristino dello stato dei luoghi come da ultimo progetto autorizzato non potendo in nessun modo ottenere la licenza in sanatoria perché l'intervento eseguito non risulta conforme alla disciplina urbanistica edilizia regolamentata dagli articoli 36 e 37 del D.P.R. 380/2001. Fatta quest'ultima considerazione e dato che al momento non vi è un ordine di demolizione del su descritto abuso né è possibile prevedere l'emissione di un provvedimento in tal senso da parte degli organi competenti, si considera doveroso e opportuno apportare una congrua decurtazione in percentuale del valore relativo. Di conseguenza, al valore stimato della superficie in più si applicherà una decurtazione pari al 30 % in funzione della sua insanabilità.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal punto di vista catastale essendo sopravvenute le morti degli usufruttuari (sigg. [REDACTED] e [REDACTED]), come dichiarato in sede di verbale di sopralluogo dal sig. [REDACTED] bisognerà procedere al ricongiungimento dell'usufrutto.

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

Costi di regolarizzazione:

- ricongiungimento usufrutto: €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GIOIOSA MAREA VIA TRAPANI SNC, FRAZIONE S. GIORGIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GIOIOSA MAREA via Trapani snc, frazione S. Giorgio, della superficie commerciale di **123,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ubicato al piano terra in un fabbricato a tre elevazioni f.t., in zona centrale e con servizi vicini. E' composto da ingresso, due camere da letto, disimpegno, bagno e soggiorno pranzo, cucina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 320. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 186 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 123 mq, rendita 116,46 Euro, indirizzo catastale: VIA TRAPANI Piano T, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Confina con via Sicilia, via Trapani, con corte condominiale e con fabbricato di cui alla particella 188

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Patti (10 Km)). Il traffico nella zona è locale, i



parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Tindari, Laghetti Marinello, Villa Romana.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al piano terra facente parte di un fabbricato a 3 elevazioni f.t. sito in Gioiosa Marea, frazione S. Giorgio via Trapani, composto da 5 vani più servizio igienico e disimpegno; confinante con cortile esterno condominiale, con la via Trapani, con via Sicilia e con fabbricato di cui alla particella 188 del foglio 12. Censito nel NCEU di Gioiosa Marea al foglio 12 particella 186 sub 6. L'abitazione ubicata al piano terra è costituita da un ingresso, due camere da letto, disimpegno, bagno, soggiorno pranzo e cucina. Le rifiniture interne sono quelle tipiche degli appartamenti di civile abitazione non di lusso. Gli infissi esterni sono in legno, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato. All'unità immobiliare si accede o dalla corte comune ai fabbricati o dalla via Sicilia. L'unità immobiliare si trova in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione. Per l'immobile considerato non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA.

CLASSE ENERGETICA:



[117,72 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20220902-083033-26852 registrata in data 02/09/2022

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	123,00	x	100 %	=	123,00
Totale:	123,00				123,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (18/05/2022)

Valore minimo: 930,00

Valore massimo: 1.350,00



Note: Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2 Provincia: MESSINA Comune: GIOIOSA MAREAFascia/zona: Suburbana/CAPO CALAVA^- S. GIORGIO - ACQUASANTA Codice zona: E1Microzona: 4Tipologia prevalente: Abitazioni civiliDestinazione: Residenziale

AGENZIE OPERENTI NELLA ZONA

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.200,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento di stima utilizzato è il metodo comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio
Il valore al metroquadrato utilizzato per la stima dell'immobile è stato ottenuto tenendo conto della media dei valori ricavati sia minimi che massimi, sia tramite agenzie immobiliari che tramite l'OMI.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 123,00 x 1.070,00 = **131.610,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
per stato di fatto	-39.483,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 92.127,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 92.127,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Monoparametrico in base al prezzo medio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Gioiosa Marea, agenzie: operanti nella zona, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	123,00	0,00	92.127,00	92.127,00
				92.127,00 €	92.127,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 91.327,00**

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: **€. 13.699,05**

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: **€. 77.627,95**

data 24/10/2022

il tecnico incaricato
ing. MASSIMO BRANCATELLI

