



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

51/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Michela A. La Porta

CUSTODE:

Avv. Gianluca Carrozza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/01/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Gabriele Rosario Caroniti

CF:CRNGRL80L19F158L

con studio in SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) via v. bottego, 35

telefono: 0917834900

email: caronitiarchitetto@gmail.com

PEC: gabrielecaroniti@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 51/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a OLIVERI via Rosate 23, della superficie commerciale di **37,38** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento con accesso da Via Rosate, 23 attraverso vano scala condominiale è composto da un ingresso che disimpegna la cucina, la camera matrimoniale con balcone ed un bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, scala unica. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 769 sub. 5 (catasto fabbricati), classe 7, consistenza 2,5 vani, rendita 112,33 Euro, indirizzo catastale: via Rosate, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	37,38 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 50.082,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 50.082,50
Data della valutazione:	10/01/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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 24/12/2020 a Messina ai nn. 32076/22575, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da precetto - decreto ingiuntivo

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 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 15/11/2012), con atto stipulato il 25/10/2012 a firma di Notar Giuseppe Amato ai nn. 71670/10251 di repertorio, trascritto il 15/11/2012 a Conservatoria dei RR.II. di Messina ai nn. 15/11/2012

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 22/07/2003 fino al 03/08/2004), con atto stipulato il 02/07/2003 a firma di Notar Giuseppe Amato ai nn. 55299 di repertorio, trascritto il 22/07/2003 a Conservatoria dei RR.II. di Messina ai nn. 20655/16617

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 03/08/2004 fino al 15/11/2012), con atto stipulato il 15/07/2004 a firma di Notar Giuseppe Amato ai nn. 59325/5007 di repertorio, trascritto il 03/08/2004 a Conservatoria dei RR.II. di Messina ai nn. 28314/18684

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **15/96** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un edificio in C.A. a tre elevazioni F.T. ad uso civile abitazione e parziale piano cantinato, rilasciata il 15/06/1996 con il n. 15 di protocollo

Concessione edilizia in variante N. **13/98**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante per la costruzione di un edificio in C.A. a tre elevazioni F.T. ad uso civile abitazione e parziale piano cantinato, con le condizioni riportate nella C.E. n. 15 del 15/06/1996, presentata il 06/04/1998 con il n. 1445 di protocollo, rilasciata il 01/09/1998 con il n. 13/98 di protocollo, agibilità del 27/05/1999 con il n. - di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

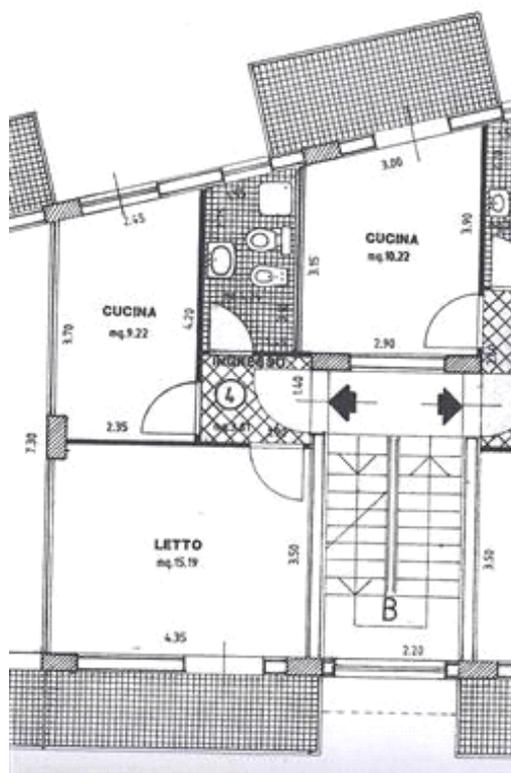
PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: L.R. 16/2016)

L'immobile risulta **conforme**.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN OLIVERI VIA ROSATE 23

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a OLIVERI via Rosate 23, della superficie commerciale di **37,38** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento con accesso da Via Rosate, 23 attraverso vano scala condominiale è composto da un ingresso che disimpegna la cucina, la camera matrimoniale con balcone ed un bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, scala unica. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 769 sub. 5 (catasto fabbricati), classe 7, consistenza 2,5 vani, rendita 112,33 Euro, indirizzo catastale: via Rosate, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

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). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Riserva naturale orientata Laghetti di Marinello; spiaggia di Oliveri; Santuario Maria SS. del Tindari..

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2,10 km

nella media 

ferrovia distante 1,20 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile, facente parte di un condominio in un fabbricato realizzato con struttura intelaiata in calcestruzzo armato composto da tre elevazioni fuori terra, confina a nord ovest su via Rosate, a nord est in aderenza con un'altra unità immobiliare, a sud est con una corte interna ed a sud ovest con un'altra unità immobiliare. L'accesso all'unità avviene dal vano scala condominiale al civico n. 22 all'interno del complesso immobiliare di via Rosate. L'appartamento si trova al piano primo ed è composto da un ingresso che disimpegna una piccola cucina, una camera da letto e un bagno. La camera da letto permette l'accesso ad un balcone prospiciente la via Rosate. Il bagno e la cucina sono illuminati da finestre prospicienti il retro dell'immobile a sud est. L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e attualmente occupato da arredi. I serramenti esterni in alluminio con vetrocamera dotati di persiane esterne alluminio sono in ottime condizioni. I serramenti interni sono in legno tamburato, I pavimenti di tutti gli ambienti sono in gres porcellanato. Il bagno è funzionale e completo di lavabo, bidet, vaso igienico e piatto doccia. Quest'ultimo è privo di box. La produzione dell'acqua calda sanitaria è ottenuta da uno scald'acqua elettrico ubicato all'interno del bagno stesso della capacità di lt. 30. Non è presente un impianto di riscaldamento fisso. Inoltre l'immobile è dotato

di impianto elettrico sottotraccia con centralina di comando e impianto citofonico.

CLASSE ENERGETICA:



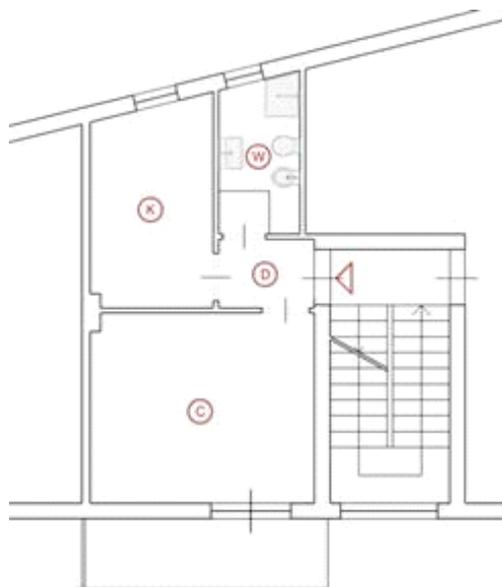
[67,52 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 01/22 registrata in data 10/01/2022

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
Locali interni	35,85	x	100 %	=	35,85
Balcone	6,10	x	25 %	=	1,53
Totale:	41,95				37,38



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/12/2021

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare

Descrizione: appartamento

Indirizzo: centro urbano
Superfici principali e secondarie: 40
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 50.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 47.500,00 pari a 1.187,50 Euro/mq
Valore Ctu: 47.200,00 pari a: 1.180,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 08/12/2021
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare
Descrizione: appartamento vacanze
Indirizzo: centro urbano
Superfici principali e secondarie: 45
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 57.000,00 pari a 1.266,67 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 54.150,00 pari a 1.203,33 Euro/mq
Valore Ctu: 54.150,00 pari a: 1.203,33 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 10/01/2022
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: centro urbano
Superfici principali e secondarie: 85
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 112.000,00 pari a 1.317,65 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 106.400,00 pari a 1.251,76 Euro/mq
Valore Ctu: 106.000,00 pari a: 1.247,06 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 15/06/2021
Fonte di informazione: Borsino immobiliare
Descrizione: appartamento
Indirizzo: centro urbano
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 1.100,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/12/2021

Fonte di informazione: Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - prezzo minimo

Descrizione: Residenziale

Indirizzo: zona centrale

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 940,00 pari a 940,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/01/2021

Fonte di informazione: Osservatorio del Mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate - prezzo massimo

Descrizione: Residenziale

Indirizzo: zona centrale

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.400,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agente immobiliare (14/12/2021)

Domanda: media

Offerta: bassa

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12 - 24 mesi

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.400,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Individuate le principali connotazioni morfologiche e tipologico-ubicazionali, nonché lo stato di consistenza dell'unità immobiliare oggetto di stima, si è proceduto all'accertamento del più probabile valore venale alla medesima attualmente attribuibile mediante la contemporanea applicazione e successiva intermediazione e i sotto riportati criteri estimativi:

- Procedimento sintetico comparativo, basato sul parametro al mq di superficie commerciale. Consiste in un metodo pratico-estimativo che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale, attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona, per rilevare prezzi storici certi, recenti ed in numero sufficientemente elevato da costituire una scala di valori noti che permetta di inserire per comparazione, nel giusto gradino di merito l'unità da valutare. Nel caso specifico, in particolare, detto gradino di merito risulta praticamente rappresentato dal più attendibile valore unitario al mq di superficie commerciale/lorda, mediamente espresso (a data attuale) dal mercato delle contrattazioni immobiliari della zona, per unità immobiliari aventi caratteristiche tipologico-ubicazionali, epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di rifinitura del tutto analoghi a quelli dell'immobile (oggetto di stima).

- Procedimento sintetico a vista dell'intero corpo, si tratta di un giudizio dato sulla scorta di un attento esame dell'immobile, le conoscenze sulla tecnica e la scienza delle costruzioni, nonché la conoscenza del mercato immobiliare attuale della zona mediato anche con informazioni raccolte nel

corso delle indagini.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 37,38 x 1.340,00 = **50.082,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 50.082,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 50.082,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del presente immobile si basa sullo studio e l'analisi del segmento di mercato immobiliare a cui appartiene il bene oggetto di stima. Il criterio di stima consiste nel determinare il più attendibile valore unitario per mq di superficie commerciale/lorda, mediamente espresso (a data attuale) dal mercato delle contrattazioni immobiliari della zona, per unità abitative aventi caratteristiche tipologico-ubicazionali, epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di rifinitura del tutto analoghi a quelli dell'immobile (oggetto di stima).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Oliveri, agenzie: Patti, osservatori del mercato immobiliare Omi - Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Borsini immobiliari - Annunci di vendita

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	37,38	0,00	50.082,50	50.082,50
				50.082,50 €	50.082,50 €

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: **€ 50.082,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% 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:	€ 0,00
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:	€ 50.082,50

data 10/01/2022

il tecnico incaricato
Arch. Gabriele Rosario Caroniti