



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

15/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Banca per lo Sviluppo della cooperazione di Credito S.p.A.

DEBITORE:

GIUDICE:

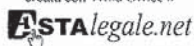
Dott. ssa Rossella Busacca

CUSTODE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/03/2017

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

CARMELA PELLEGRINO

CF: PLLCML71M63G377F

con studio in GIOIOSA MAREA (ME) CONTRADA CICERO, 17

telefono: 094139956

email: archpellegrino@yahoo.it

PEC: pellegrinocarmela@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 15/2016

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a ACQUEDOLCI Via Bologna 21, della superficie commerciale di **89,30** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (_____)
- 500/1000 di piena proprietà (_____)

Appartamento di civile abitazione posto al piano secondo di un edificio a quattro elevazioni f.t. con accesso diretto dalla via Bologna attraverso un vano scala condominiale, sprovvisto di ascensore. L'immobile prospetta ad est con la via Bologna, a sud con la via Santoro, mentre a nord e a ovest con fabbricati appartenenti a terzi.

L'unità immobiliare è composta da un disimpegno dal quale si articolano: un soggiorno - cucina, una camera da letto, due camere senza aperture verso l'esterno, un servizio igienico e due balconi.

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

- foglio 5 particella 759 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 290,51 Euro, indirizzo catastale: Via Bologna 21, piano: secondo, i _____;

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	89,30 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 62.510,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 62.510,00
Data della valutazione:	23/03/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da i _____ in qualità di proprietario

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 **volontaria** attiva, stipulata il 08/09/2006 a firma di Notaio Federico Ilsi ai nn. 27943 di repertorio, registrata il 13/09/2006 a S. Agata di Militello ai nn. 599, iscritta il 15/09/2006 a Messina ai nn. 38383/12311, a favore di Banca Sviluppo S.p.A., derivante da contratto di mutuo.
Importo ipoteca: € 150.000,00

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 23/01/2009 a firma di Serit Sicilia spa, iscritta il 23/01/2009 a Messina ai nn. 2468/211, a favore di Serit Sicilia spa, derivante da ai sensi dell' art 77 del DPR 602/73.

Importo ipoteca: € 36.226,74.

La formalità è riferita solamente a per la quota indivisa pari a 1/2

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 10/11/2010 a firma di Serit Sicilia S.p.A., iscritta il 10/11/2010 a Messina ai nn. 35270/6452, a favore di Serit Sicilia S.p.A., derivante da ai sensi dell' art 77 del D.P.R. 602/73.

Importo ipoteca: € 25.353,78.

La formalità è riferita solamente a per la quota indivisa pari a 1/2

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 31/05/2011 a firma di Serit Sicilia S.p.A., iscritta il 31/05/2010 a Messina ai nn. 17986/2787, a favore di Serit Sicilia S.p.A., contro derivante da Ruolo Esattoriale.

Importo ipoteca: € 33.963,46.

La formalità è riferita solamente a per la quota indivisa pari a 1/2

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/04/2013 a firma di Tribunale di Patti, iscritta il 02/08/2013 a Tribunale di Patti ai nn. 10024/1015, a favore di Banca Agricola di Ragusa Soc. coop. per azioni, contro derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 12.155,01

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/02/2016 a firma di Tribunale di Patti, trascritta il 24/03/2016 a Messina ai nn. 7571/5760, a favore di Banca per Lo Sviluppo della Cooperazione di Credito S.P.A., derivante da atto di mutuo

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 insolite alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Il [redacted] per la quota di intera proprietà, in forza di atto di compravendita ([redacted]), con atto stipulato il [redacted] di [redacted] Tribunale di [redacted] n. [redacted] di repertorio, registrato il 17/05/2000 al n. [redacted] di [redacted] trascritto il 12/05/2000 al n. [redacted] in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Veneto Salvatore nato il 18/02/1928 in forza di atto di compravendita (dal 13/11/1997 fino al [redacted] stipulato il 13/11/1997 a Genova di [redacted] n. [redacted] di repertorio, registrato il 01/12/1997 al n. 1081, trascritto il 02/12/1997 al n. [redacted] in forza di atto di compravendita

Veneto Giuseppe nato a San Freatello il 10/08/1923 in forza di atto di donazione (dal 12/02/1998 fino al 31/04/2006) con atto stipulato il 12/02/1998 a Roma di [redacted] n. [redacted] di repertorio, registrato il 02/10/1998 al n. [redacted] trascritto il 12/10/1998 al n. [redacted] in forza di atto di donazione

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

Concessione edilizia n. [redacted] intestata a [redacted] per lavori di sopraelevazione del fabbricato, presentata il [redacted] con il n. [redacted] di protocollo, rilasciata il 14/11/1985

Concessione edilizia in sanatoria ([redacted]) intestata a [redacted] per lavori di ampliamento del secondo piano, terza elevazione fuori terra, presentata il [redacted] con il n. [redacted] di protocollo, rilasciata il 06/07/1999

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 ACQUEDOLCI VIA BOLOGNA 21

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ACQUEDOLCI Via Bologna 21, della superficie commerciale di **89,30** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà
- 500/1000 di piena proprietà

Appartamento di civile abitazione posto al piano secondo di un edificio a quattro elevazioni f.t. con accesso diretto dalla via Bologna attraverso un vano scala condominiale, sprovvisto di ascensore. L'immobile prospetta ad est con la via Bologna, a sud con la via Santoro, mentre a nord e a ovest con fabbricati appartenenti a terzi.

L'unità immobiliare è composta da un disimpegno dal quale si articolano: un soggiorno - cucina; una camera da letto, due camere senza aperture verso l'esterno, un servizio igienico e due balconi.

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

- foglio 5 particella 759 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 290,51 Euro, indirizzo catastale: Via Bologna 21, piano: secondo, intestato a [redacted]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

SERVIZI

asilo nido	★ ★ ★ ★
farmacie	★ ★ ★ ★
municipio	★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 4 km	★ ★ ★ ★
ferrovia distante 500 mt	★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	★ ★ ★ ★
esposizione:	★ ★ ★ ★
luminosità:	★ ★ ★ ★
panoramicità:	★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	★ ★ ★ ★
servizi:	★ ★ ★ ★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è composta da un disimpegno dal quale si articolano: un soggiorno - cucina, una camera da letto, due camere senza aperture verso l'esterno, un servizio igienico e due balconi. La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, la tamponatura esterna è dello spessore di cm 30, ed ha un'altezza interna di ml 3,00, il prospetto esterno è intonacato senza finitura. Le opere di finitura dell'immobile sono le seguenti: pavimentazione degli ambienti interni in mattonelle di ceramica ad esclusione del disimpegno che è in marmo, pavimentazione dei balconi in mattonelle di graniglia, porte interne in legno tamburato, portone d'ingresso in alluminio ad un'anta, gli infissi esterni sono a doppia anta battente in alluminio con persiane, gli ambienti cucina e servizio igienico hanno le pareti rivestite con mattonelle in monocottura di ceramica per un'altezza di ml 2,00. L'impianto idraulico, elettrico e fognario sono realizzati sottotraccia allacciati alle rispettive utenze pubbliche. L'impianto di riscaldamento avviene tramite impianto di climatizzazione, l'acqua calda sanitaria viene fornita da uno scaldacqua elettrico posizionato in bagno.

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	86,00	x	100 %	=	86,00
Balconi	11,00	x	30 %	=	3,30
Totale:	97,00				89,30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 89,30 x 700,00 = **62.510,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 62.510,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 62.510,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Sintetico-comparativo, prendendo in esame beni simili con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Acquedolci, osservatori del mercato immobiliare operanti nella zona, tecnici locali e conoscenza diretta del mercato

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	89,30	0,00	62.510,00	62.510,00
				62.510,00 €	62.510,00 €
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:					€ 62.510,00
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:					€ 62.510,00

data 23/03/2017

il tecnico incaricato
CARMELA PELLEGRINO