



# TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 96/2016

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

dr. Gianluca Antonio Peluso

CUSTODE:

avv. Rosa Ventura

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/02/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ing. Angelo Modica**

CF:MDCNGL57S27F158P

con studio in SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) via Trento 17

telefono: 3388554928

email: modican@tiscali.it

PEC: ingegnereangelomodica@postacertificata.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 96/2016

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a ACQUEDOLCI via Risorgimento 7-9, della superficie commerciale di **133,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento ed annesso magazzino/cantina in zona centrale dell'abitato, catastalmente identificato con distinte 3 u.i. che risultano, in realtà, reciprocamente collegate e funzionali alla destinazione abitativa. L'immobile è costituito da 2 elevazioni f.t. (piano T-1), ha struttura portante muraria, solai su volte e/o in laterocemento, copertura in parte a tetto ed in parte a terrazza praticabile. Prospetta con accessi su 2 strade. Lo stato manutentivo e strutturale è scadente per lo sfondellamento di un solaio, per diffuse infiltrazioni d'acqua dalla copertura e della terrazza, per la carenza e/o l'inadeguatezza degli impianti, per le rifiniture scadenti risalenti all'epoca di costruzione. Immobile non utilizzabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3 metri. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 8 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 7, consistenza 3,5 vani, rendita 148,22 Euro, indirizzo catastale: via Risorgimento 7-9, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 16/02/2023 Pratica n. ME0019457 in atti dal 17/02/2023 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 19457.1/2023)-VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO u.i. collegata funzionalmente al fg. 8 particella 289 sub 2 costituenti unica abitazione
- foglio 8 particella 289 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 114,91 Euro, indirizzo catastale: contrada Buonriposo 3, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/12/2016 protocollo n. ME0222864-UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 14/05/2003 protocollo n. 126935  
Coerenze: nell'insieme, con via Risorgimento, con fabbricato di terzi (part. 8 - 288), con via Buonriposo, con fabbricati di terzi (part. 106-291)  
u.i. collegata funzionalmente al fg. 8 particella 8 sub 5 e costituenti unica abitazione

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950.

**A.1** **cantina**, composto da unico vano.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 289 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 34 mq, rendita 80,05 Euro, indirizzo catastale: via Buonriposo 9, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 20/02/2023 Pratica n. ME0020457 in atti dal 21/02/2023 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 20457.1/2023)  
Coerenze: con via Buonriposo, con fabbricato di terzi (part. 288), con appartamento Salvà cui è collegato, con fabbricato di terzi (part. 290)  
u.i. funzionalmente annesso come pertinenza all'appartamento

collegata internamente al piano terra dell'appartamento



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	133,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	34,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 54.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 45.900,00
Data della valutazione:	21/02/2023

## 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 DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 10/09/2003 a firma di Notaio R. Monica ai nn. 12511 di repertorio, iscritta il 12/09/2003 a Messina ai nn. 3153/25177, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo Fondiario

ipoteca **legale**, stipulata il 27/07/2004 ai nn. 60431 di repertorio, iscritta il 09/08/2004 a Messina ai nn. 7367/29589, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Annotazione n. 4966 del 30/12/2019 - Cancellazione totale

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/07/2011 ai nn. 8886 di repertorio, iscritta il 26/09/2011 a Messina ai nn. 4259/28892, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo

ipoteca **legale**, stipulata il 25/10/2005 ai nn. 11550 di repertorio, iscritta il 04/11/2005 ai nn. 14970/41938, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Annotazione n. 2708 del 16/05/2006 - cancellazione totale

ipoteca **legale**, stipulata il 11/10/2018 ai nn. 1395 di repertorio, iscritta il 19/10/2018 a Messina ai nn. 3346/24933, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo Esattoriale

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/07/2016 a firma di Uff. Giud. Patti ai nn. 827 di repertorio, trascritta il 14/09/2016 a Messina ai nn. 18430/23739, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### 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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/09/2003), con atto stipulato il 10/09/2003 a firma di Notaio R. Monica ai nn. 12510 di repertorio, trascritto il 12/09/2003 a Messina ai nn. 20291. Il titolo è riferito solamente a Acquedolci foglio 8 particella 8 sub 5 - foglio 8 particella 289 sub 1

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/09/2003), con atto stipulato il 10/09/2003 a firma di Notaio R. Monica ai nn. 12510 di repertorio, trascritto il 12/09/2003 a Messina ai nn. 20292.

Il titolo è riferito solamente a Acquedolci foglio 8 particelle 289 sub 2

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 16/08/1988 fino al 10/09/2003), trascritto il 01/09/1989 a Messina ai nn. 19255.

Il titolo è riferito solamente a Acquedolci foglio 8 particella 8 sub 5 - foglio 8 particella 289

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 16/08/1988 fino al 10/09/2003), registrato il 08/08/2003 a Sant'Agata di Militello ai nn. 628 vol. 143, trascritto il 08/09/2004 a Messina ai nn. 20863.

Il titolo è riferito solamente a Acquedolci foglio 8 particella 289 sub 2

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di donazione (dal 11/11/1994 fino al 10/09/2003), con atto stipulato il 11/11/1994 a firma di Notaio A. Buono ai nn. 108534 di repertorio, trascritto il 11/11/1994 a Messina ai nn. 23771.

Il titolo è riferito solamente a Acquedolci foglio 8 particella 8 sub 5 - foglio 8 particella 289 sub 1 (costituita con variazione del 14/5/2003 prot. n. 126546/2003)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Lavori di ristrutturazione e sopraelevazione **N. 45/2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 09/01/2006 con il n. 206 di protocollo, rilasciata il 27/06/2006 con il n. 45 di protocollo.

Concessione Edilizia non eseguita, sebbene risulti la comunicazione di inizio lavori del 19/06/2007 prot. n. 6024 - Concessione Scaduta il 18/06/2010

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del 28/04/2006 n. 32,



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR n. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Immobile nello stato originario con costruzione anteriore al 1967

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza di planimetrie catastali

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

Planimetrie catastali presentate dal CTU ing. Angelo Modica con: - pratica docfa per "PLANIMETRIA MANCANTE" n. ME0019457 del 17/02/2023 per u.i. Acquedolci foglio 8 particella 8 sub 5; - pratica docfa per "PLANIMETRIA MANCANTE" n. ME0019457 del 17/02/2023- per u.i. Acquedolci foglio 8 particella 289 sub 1- pratica docfa per "PLANIMETRIA MANCANTE" n. ME0020457 del 21/02/2023.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ACQUEDOLCI VIA RISORGIMENTO 7-9

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a ACQUEDOLCI via Risorgimento 7-9, della superficie commerciale di **133,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento ed annesso magazzino/cantina in zona centrale dell'abitato, catastalmente identificato con distinte 3 u.i. che risultano, in realtà, reciprocamente collegate e funzionali alla destinazione abitativa. L'immobile è costituito da 2 elevazioni f.t. (piano T-1), ha struttura portante muraria, solai su volte e/o in laterocemento, copertura in parte a tetto ed in parte a terrazza praticabile. Prospetta con accessi su 2 strade. Lo stato manutentivo e strutturale è scadente per lo sfondellamento di un solaio, per diffuse infiltrazioni d'acqua dalla copertura e della terrazza, per la carenza e/o l'inadeguatezza degli impianti, per le rifiniture scadenti risalenti all'epoca di costruzione. Immobile non utilizzabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3 metri. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 8 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 7, consistenza 3,5 vani, rendita 148,22 Euro, indirizzo catastale: via Risorgimento 7-9, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 16/02/2023 Pratica n. ME0019457 in atti dal 17/02/2023 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 19457.1/2023)-VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO u.i. collegata funzionalmente al fg. 8 particella 289 sub 2 costituenti unica abitazione
- foglio 8 particella 289 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani,



rendita 114,91 Euro, indirizzo catastale: contrada Buonriposo 3, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/12/2016 protocollo n. ME0222864-UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 14/05/2003 protocollo n. 126935

Coerenze: nell'insieme, con via Risorgimento, con fabbricato di terzi (part. 8 - 288), con via Buonriposo, con fabbricati di terzi (part. 106-291)

u.i. collegata funzionalmente al fg. 8 particella 8 sub 5 e costituenti unica abitazione

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale 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 e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 130 km  
 autobus distante nulla  
 ferrovia distante 0,300 km  
 superstrada distante 4 km



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
 esposizione:  
 luminosità:  
 panoramicità:  
 impianti tecnici:  
 stato di manutenzione generale:



servizi:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Superficie commerciale appartamento mq 90+mq 43 = mq 133	133,00	x	100 %	=	133,00
<b>Totale:</b>	<b>133,00</b>				<b>133,00</b>

**ACCESSORI:****cantina**, composto da unico vano.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 289 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 34 mq, rendita 80,05 Euro, indirizzo catastale: via Buonriposo 9, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 20/02/2023 Pratica n. ME0020457 in atti dal 21/02/2023 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 20457.1/2023)

Coerenze: con via Buonriposo, con fabbricato di terzi (part. 288), con appartamento Salvà cui è collegato, con fabbricato di terzi (part. 290)

u.i. funzionalmente annesso come pertinenza all'appartamento

collegata internamente al piano terra dell'appartamento

descrizione	consistenza		indice		commerciale
magazzino/cantina	34,00	x	100 %	=	34,00
<b>Totale:</b>	<b>34,00</b>				<b>34,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie: 24

Prezzo: 56.000,00 pari a 451,61 Euro/mq

COMPARATIVO 2



Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Superfici principali e secondarie: 80  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 32.000,00 pari a 400,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la ricerca del valore di mercato dell'immobile in esame si è adottato il metodo diretto denominato "criterio di stima per confronto" di valori unitari. Esso è basato nel costituire un campione di riferimento formato da una serie di prezzi unitari relativi a beni immobili analoghi a quello oggetto di stima che sono stati oggetto di avvenute alienazioni. Il prezzo da adottare per l'immobile in esame è stato quello derivante dalla media tratta dal predetto campione di riferimento.

Per la misura della consistenza del bene è stato adottato il criterio di misurazione definito dal D.P.R. n.138/98, in base al quale l'unità di consistenza commerciale delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria è il metro quadro di superficie catastale, con computazione per intero dei muri interni ed esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, dei muri in comunione nella misura del 50%, della superficie dei balconi e dei terrazzi nella misura del 30% e della superficie della corte esclusiva nella misura del 10%. Per quanto concerne l'eventuale cattivo stato manutentivo, strutturale di impianti, di rifiniture, il prezzo unitario adottato è stato decurtato di una aliquota proporzionale al grado di inadeguatezza.

Si è fatto riferimento anche a:

- \* Codice della Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa),
- \* Direttiva 214/2017/UE,
- \* Quotazioni Immobiliari (Agenzia Entrate).

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **54.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 54.000,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 54.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Sant'Agata di Militello, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Acquedolci, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare Banca Dati Agenzia Entrate

## 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	133,00	34,00	54.000,00	54.000,00
				<b>54.000,00 €</b>	<b>54.000,00 €</b>

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: **€ 54.000,00**

**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: **€ 8.100,00**

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: **€ 45.900,00**

data 21/02/2023

il tecnico incaricato  
ing. Angelo Modica

