



# TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 58/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. e per essa, quale mandataria con rappresentanza CERVED CREDIT MANAGEMENT s.p.a.

DEBITORE:

OMISSIS

GIUDICE:

dott. Gianluca A. Peluso

CUSTODE:

avv. Antonino Liuzzo

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/03/2022

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](mailto:ingbrancatelli@hotmail.com)

PEC: [massimo.brancatelli@ordineingegnerimessina.it](mailto:massimo.brancatelli@ordineingegnerimessina.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 58/2021

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a PATTI VIA UMBERTO I 7, frazione Mongiove, della superficie commerciale di **122,62** mq per la quota di:

- 1/9 di piena proprietà (OMISSIS )
- 1/9 di piena proprietà (OMISSIS )
- 1/9 di piena proprietà (OMISSIS )
- 6/9 di piena proprietà (OMISSIS )

Appartamento al 2° piano (3° elevazione f.t.) facente parte di un fabbricato a 3 elevazioni f.t. sito in Patti, fraz.Mongiove, via Umberto I n.7, composto da 4 vani più servizio igienico, ripostiglio e ampio terrazzo; confinante con sottostante cortile, con la via Bologna, con proprietà ██████ salvo se altri. Censito nel NCEU di Patti al foglio 13 particella 315 sub 3 (via Umberto I n.7, p.2, cat.A/4, cl.2, vani 4,5, r.c. euro 109,23)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 315 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 109,23 Euro, indirizzo catastale: VIA UMBERTO PRIMO n. 7 , piano: 2, intestato a OMISSIS (1) Proprietà per 1/9 2 OMISSIS (1) Proprietà per 1/9 3 OMISSIS(1) Proprietà per 1/9 4 OMISSIS (1) Proprietà per 6/9, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/09/2016 protocollo n. ME0154092 in atti dal 30/09/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 49106.1/2016)  
Coerenze: con sottostante cortile, con la via Bologna, con proprietà ██████, salvo se altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>122,62 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 45.030,16</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 38.275,64</b>
Data della valutazione:	<b>14/03/2022</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
All'atto del sopralluogo l'immobile risulta non abitato.

### 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 27/02/2008 a firma di notaio Amato Giuseppe ai nn. 67727/7353 di repertorio, iscritta il 29/02/2008 a Messina ai nn. 8562/1034, a favore di Credito siciliano s.p.a., contro OMISSIS, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: euro 72000.

Importo capitale: euro 36.000.

Durata ipoteca: 7 anni

ipoteca **legale**, stipulata il 31/12/2013 a firma di atto Riscossione Sicilia spa di Messina ai nn. 610/2013 di repertorio, iscritta il 07/01/2014 a Messina ai nn. 174/19, a favore di Riscossione Sicilia spa di Messina, contro OMISSIS, derivante da Ipoteca legale ruolo esattoriale atto Riscossione Sicilia spa di Messina.

Importo ipoteca: euro 67644,12.

Importo capitale: euro 33.832,06

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

pignoramento, stipulata il 05/08/2021 a firma di Uff. Giud.Unep Tribunale di Patti ai nn. 676 di repertorio, trascritta il 25/10/2021 a Messina ai nn. 28646/22464, a favore di AMCO asset management company s.p.a., contro OMISSIS derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

Verbale di pignoramento immobiliare atto Uff. Giud.Unep presso Tribunale di Patti

pignoramento, stipulata il 28/09/2021 a firma di Uff. Giud.Unep Tribunale di Patti ai nn. 792 di repertorio, trascritta il 09/11/2021 a Messina ai nn. 30103/23641, a favore di AMCO asset management company s.p.a., contro OMISSIS, derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

Verbale di pignoramento immobiliare atto Uff. Giud.Unep presso 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:

OMISSIS per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione, con atto stipulato il 09/05/2001 a firma di Ufficio del Registro di Patti ai nn. 305/210 di repertorio, trascritto il 13/11/2001 a Messina ai nn. 27706/23188.

Successione di OMISSIS per i diritti pari a 500/1000 di piena proprietà e deceduto in data 28/12/2000

OMISSIS per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione, con atto stipulato il 09/05/2001 a firma di Ufficio del Registro di Patti ai nn. 305/210 di repertorio, trascritto il 13/11/2001 a Messina ai nn. 27706/23188.

Successione di OMISSIS per i diritti pari a 500/1000 di piena proprietà e deceduto in data 28/12/2000

OMISSIS per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione, con atto stipulato il 09/05/2001 a firma di Ufficio del Registro di Patti ai nn. 305/210 di repertorio, trascritto il 13/11/2001 a Messina ai nn. 27706/23188.

Successione di OMISSIS per i diritti pari a 500/1000 di piena proprietà e deceduto in data 28/12/2000

OMISSIS per la quota di 6/9, in forza di denuncia di successione, con atto stipulato il 09/05/2001 a firma di Ufficio del Registro di Patti ai nn. 305/210 di repertorio, trascritto il 13/11/2001 a Messina ai nn. 27706/23188.

Successione di OMISSIS per i diritti pari a 500/1000 di piena proprietà e deceduto in data 28/12/2000

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Trattasi di fabbricato edificato in data anteriore al 01/09/1967.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Decreto n°362 del 31/03/2004 del Dirigente Generale del Dipartimento Reg.le Urbanistica dell'Assessorato Territorio ed Ambiente, l'immobile ricade in zona "Zone B0"(mantenimento dello stato di fatto) soggetta alle prescrizioni dell'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Definizione: Si tratta di aree di più o meno recente edificazione che, anche non possedendo i requisiti di cui al p.to B) dell'art.2 del D.M.1444/68, hanno esaurito la loro capacità edificatoria e pertanto sono da considerarsi come sature. Attività edilizia consentita: a) ordinaria e straordinaria

manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia; b) demolizione e ricostruzione nel rispetto dei volumi e delle superfici utili esistenti: le aree libere si intendono inedificabili e potranno essere destinate a verde condominiale attrezzato per il tempo libero, il gioco e lo sport. Destinazioni di zona: Residenziale ai sensi dell'art. 26 delle presenti Norme. E' consentita la variazione della destinazione d'uso degli immobili, purché compatibile con il carattere residenziale della zona, così come definito nel citato art. 26 (art. 10 L.R. n° 37/1985) Strumento di attuazione: Concessione edilizia, nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 21 della L.R. 27/12/1978 n° 71.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza di planimetria catastale  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione catastale: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Trattasi di fabbricato edificato in data anteriore al 01/09/1967 ma è stata verificata la presenza di una struttura precaria non autorizzata (normativa di riferimento: art.20 L.R.04/2003)

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

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a struttura precaria sul terrazzo

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

BENI IN PATTI VIA UMBERTO I 7, FRAZIONE MONGIOVE

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PATTI VIA UMBERTO I 7, frazione Mongiove, della superficie commerciale di **122,62** mq per la quota di:

- 1/9 di piena proprietà (OMISSIS)

- 1/9 di piena proprietà (OMISSIS )
- 1/9 di piena proprietà (OMISSIS )
- 6/9 di piena proprietà (OMISSIS )

Appartamento al 2° piano (3° elevazione f.t.) facente parte di un fabbricato a 3 elevazioni f.t. sito in Patti, fraz.Mongiove, via Umberto I n.7, composto da 4 vani più servizio igienico, ripostiglio e ampio terrazzo; confinante con sottostante cortile, con la via Bologna, con proprietà ██████████, salvo se altri. Censito nel NCEU di Patti al foglio 13 particella 315 sub 3 (via Umberto I n.7, p.2, cat.A/4, cl.2, vani 4,5, r.c. euro 109,23)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 315 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 109,23 Euro, indirizzo catastale: VIA UMBERTO PRIMO n. 7 , piano: 2, intestato a OMISSIS (1) Proprietà per 1/9 2 OMISSIS\* (1) Proprietà per 1/9 3 OMISSIS (1) Proprietà per 1/9 4 OMISSIS (1) Proprietà per 6/9, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/09/2016 protocollo n. ME0154092 in atti dal 30/09/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 49106.1/2016)  
Coerenze: con sottostante cortile, con la via Bologna, con proprietà ██████████, salvo se altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

#### 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 Capo D'Orlando(15 Km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 Km

al di sotto della media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al 2° piano (3° elevazione f.t.) facente parte di un fabbricato a 3 elevazioni f.t. sito in Patti, fraz.Mongiove, via Umberto I n.7, composto da 4 vani più servizio igienico, ripostiglio e ampio terrazzo; confinante con sottostante cortile, con la via Bologna, con proprietà ██████████, salvo se altri. Censito nel NCEU di Patti al foglio 13 particella 315 sub 3 (via Umberto I n.7, p.2, cat.A/4, cl.2, vani 4,5, r.c. euro 109,23)

L'abitazione, con ampia terrazza, al piano secondo (terza elevazione f.t.) 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 dalla corte comune ai fabbricati e mediante una scala si accede direttamente al piano dell'appartamento.

L'intero fabbricato si trova in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.

Per l'immobile considerato non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA.

#### CLASSE ENERGETICA:



[161,13 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20220309-083066-71787 registrata in data 09/03/2022

#### 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	103,93	x	100 %	=	103,93
terrazzo	30,00	x	30 %	=	9,00
terrazza	34,26	x	10 %	=	3,43
terrazza	14,91	x	30 %	=	4,47
balcone	5,96	x	30 %	=	1,79
<b>Totale:</b>	<b>189,06</b>				<b>122,62</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (09/03/2022)

Valore minimo: 660,00

Valore massimo: 950,00

Note: Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1 Provincia: MESSINA Comune: PATTI Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRALE DI ESPANSIONE E PERIFERICA - MARINA PLAIA - MONGIOVE Codice zona: C1Microzona: 2Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

agenzie operanti nella zona (09/03/2022)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.300,00

##### 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: 122,62 x 965,00 = **118.325,40**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
per stato di fatto	-70.995,24

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 47.330,16**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 47.330,16**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

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.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Patti, 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	122,62	0,00	47.330,16	47.330,16
				<b>47.330,16 €</b>	<b>47.330,16 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.300,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 45.030,16**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>15%</b> 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:	<b>€ 6.754,52</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 38.275,64</b>

data 14/03/2022

il tecnico incaricato  
ing. MASSIMO BRANCATELLI