



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

6/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Gianluca Antonio Peluso

CUSTODE:

Avv. Fabrizio Trifilò

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/02/2022

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

ANTONINO M. PIZZUTO

CF: PZZNNN60S08D569E

con studio in CAPO D'ORLANDO (ME) V. LUCIO PICCOLO 10

telefono: 0941912791

fax: 0941912791

email: ampizzuto@virgilio.it

PEC: antoninom.pizzuto@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 6/2020

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a BROLO in Via Umberto I n. 23, della superficie commerciale di **161,59** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile si trova a Brolo, nella centrale via Umberto I al n° 23, in prossimità di una piazzetta adibita a parcheggio, in un fabbricato costituito da piano terra e primo piano.

L'ingresso a piano terra e una scala interna, entrambi ad uso esclusivo, consentono l'accesso all'appartamento che si trova al primo piano.

Esso comprende: un corridoio, una stanza da pranzo, un soggiorno, una cucina, due bagni, un ripostiglio, tre camere, due balconi e un terrazzo.

Dal terrazzo tramite una scala metallica esterna si accede alla copertura a tetto piano dove si trova anche una modesta struttura precaria adibita a deposito, che dalla documentazione fornita dall'U.T.C. di Brolo non risulta autorizzata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,80 m. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 198 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: Via Umberto I n. 23, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ampliamento del 02/02/2022 prot. ME0008883.

Coerenze: a Nord confina con la particella 309, ad Est è prospiciente sulla via Umberto I, a Sud confina con la particella 201, a Ovest è prospiciente sulla corte del subalterno 3 della stessa particella.

All'immobile l'Ufficio Provinciale del Territorio - Servizi Catastali ha attribuito il subalterno 4 in seguito all'aggiornamento delle schede catastali del 02/04/2022 (in precedenza era il subalterno 1).

Il fabbricato originario è stato costruito presumibilmente negli anni 20 del secolo scorso ed è stato ristrutturato dopo il sisma del 1978 negli anni 80.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	161,59 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 177.749,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 151.086,65
Data della valutazione:	05/02/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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** attiva, stipulata il 20/04/2011 a firma del Notaio Nunzio Arrigo al n. 15042 di repertorio, iscritta il 26/04/2011 a Messina al n. 1951, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da finanziamento ipotecario.

Importo ipoteca: 220.000,00 €

Importo capitale: 110.000,00€

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 17/02/2017 a Messina al n. 463, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Patti del 16/12/2015 n. 562.

Importo ipoteca: 30.000,00 €

Importo capitale: 15.944,77 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 10/04/2017 a Messina ai nn. 8377/6436, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Patti del 13/02/2017 n. 43/2017.

Estinto (da informazioni assunte nella cancelleria del Tribunale di Patti)

pignoramento, trascritto il 07/02/2020 a Messina ai nn. 3020/2202, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Patti del 09/12/2019 n. 1098

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: -

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: -

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione testamentaria con testamento olografo ricevuto il 01/03/2007 dal Notaio Giovanni Basile (dal 16/06/2006), registrato il 07/06/2007 a Patti al n. 24 vol. 219, trascritto il 25/01/2018 a Messina al n. 2719

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000 (fino al 16/06/2006).

Dagli atti di causa e in particolare dalla relazione notarile integrativa del 25/01/2021 il *** DATO OSCURATO *** era divenuto proprietario dell'immobile:

- in parte, in forza di successione testamentaria al *** DATO OSCURATO *** , con dichiarazione di successione trascritta all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Messina - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 5/10/1927 all'art. 23198;

- in altra parte, in forza di atto di donazione ricevuto dal notaio dottor Francesco Natoli il 5/3/1953 e trascritto allo stesso Ufficio il 4/4/1953 all'art. 4253;

- per la residua parte, in forza di atto di compravendita ricevuto dal notaio dottor Francesco Natoli il 20/7/1968 e trascritto allo stesso Ufficio il 16/10/1968 all'art.16811.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **153/terremoto**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di riparazione e demolizione con ricostruzione del 1° piano, presentata il 05/09/1978 con il n. 3338 di protocollo, rilasciata il 22/05/1984 con il n. 153/ter di protocollo.

Concessione edilizia N. **161**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori in Variante alla Concessione Edilizia Terremoto n° 153, presentata il 13/11/1984 con il n. 8341 di protocollo, rilasciata il 31/10/1985 con il n. 161 di protocollo.

Autorizzazione edilizia N. **39/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d'uso da magazzini a locali di ristorazione dei locali a piano terra, presentata il 21/03/2007 con il n. 4043 di protocollo, rilasciata il 31/07/2009 con il n. 39/2009 di protocollo.

L'agibilità è stata richiesta e rilasciata per il l'immobile a piano terra distinto dal subalterno 3, interessato dal cambio di destinazione d'uso.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



L'immobile risulta **conforme**.

Durante lo svolgimento dell'incarico emergevano difformità tra lo stato dei luoghi e la scheda planimetrica catastale, nella quale inoltre si trovava erroneamente rappresentato anche il piano terra (in massima parte oggi sub. 3, attività commerciale) per il quale esiste una distinta planimetria catastale aggiornata. Le difformità sono state regolarizzate mediante una pratica docfa di rettifica e aggiornamento della suddetta scheda, presentata dal sottoscritto CTU agli uffici catastali di Messina, in conformità al mandato ricevuto. Pertanto non saranno previste ulteriori spese di regolarizzazione a deprezzare l'immobile.

In seguito all'aggiornamento eseguito il 02/04/2022 l'Ufficio Provinciale del Territorio - Servizi Catastali ha attribuito all'immobile il subalterno 4 (in precedenza era il subalterno 1).

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN BROLO VIA UMBERTO I 23

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a BROLO in Via Umberto I n. 23, della superficie commerciale di **161,59** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile si trova a Brolo, nella centrale via Umberto I al n° 23, in prossimità di una piazzetta adibita a parcheggio, in un fabbricato costituito da piano terra e primo piano.

L'ingresso a piano terra e una scala interna, entrambi ad uso esclusivo, consentono l'accesso all'appartamento che si trova al primo piano.

Esso comprende: un corridoio, una stanza da pranzo, un soggiorno, una cucina, due bagni, un ripostiglio, tre camere, due balconi e un terrazzo.

Dal terrazzo tramite una scala metallica esterna si accede alla copertura a tetto piano dove si trova anche una modesta struttura precaria adibita a deposito, che dalla documentazione fornita dall'U.T.C. di Brolo non risulta autorizzata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,80 m. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 198 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: Via Umberto I n. 23, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ampliamento del 02/02/2022 prot. ME0008883.

Coerenze: a Nord confina con la particella 309, ad Est è prospiciente sulla via Umberto I, a Sud confina con la particella 201, a Ovest è prospiciente sulla corte del subalterno 3 della stessa particella.

All'immobile l'Ufficio Provinciale del Territorio - Servizi Catastali ha attribuito il subalterno 4 in seguito all'aggiornamento delle schede catastali del 02/04/2022 (in precedenza era il subalterno 1).

Il fabbricato originario è stato costruito presumibilmente negli anni 20 del secolo scorso ed è stato ristrutturato dopo il sisma del 1978 negli anni 80.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, come le zone limitrofe. I più importanti centri limitrofi sono Capo d'Orlando (10 km), Gioiosa Marea (7 km).

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Le principali attrazioni storico paesaggistiche sono il castello di Brolo e le spiagge.

SERVIZI

scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 600 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 300 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 180 km (Falcone - Borsellino)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 190 km (Fontanarossa via autostrada)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 120 km (Fontanarossa via SS 284)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura portante e pilastri in cemento armato nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

travi: costruite in cemento armato nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



balconi: costruiti in cemento armato, presentano segni di degrado dovuto probabilmente all'ossidazione delle armature metalliche.

mediocre 

Delle Componenti Edilizie:

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento. Il fabbricato presenta zone con intonaco scrostato da ristrutturare.

mediocre 

infissi esterni: a battente e vasistas (scala e bagni) realizzati in alluminio e vetro

nella media 

protezioni infissi esterni: tapparelle in plastica

nella media 

pavimentazione interna: realizzata con piastrelle di materiale ceramico

nella media 

rivestimento interno: in pareti e solai (escluso pareti bagni e cucina) realizzato con intonaco

nella media 

rivestimento interno: nelle pareti dei bagni e della cucina realizzato con piastrelle di materiale ceramico

nella media 

infissi interni: a battente, alcuni realizzati in legno e vetro altri in legno tamburato

nella media 

scale: interna con rivestimento in marmo

nella media 

Degli Impianti:

idrico: sottotraccia con alimentazione da rete comunale. Non sono state fornite certificazioni attestanti la conformità dell'impianto.

nella media 

elettrico: sottotraccia. Non sono state fornite certificazioni attestanti la conformità dell'impianto.

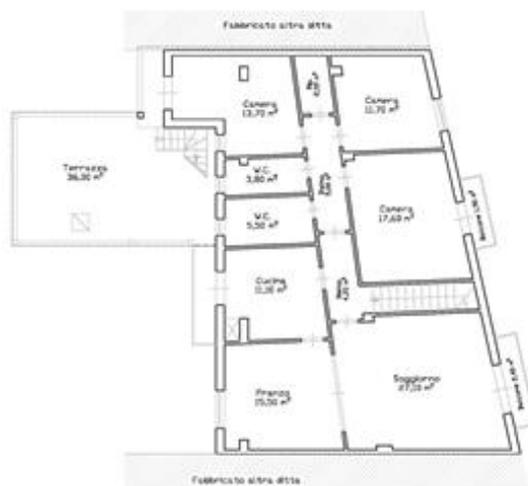
nella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento primo piano	140,30	x	100 %	=	140,30
Ingresso piano terra	9,20	x	100 %	=	9,20
Balconi	4,30	x	30 %	=	1,29
Terrazzo	36,00	x	30 %	=	10,80
Totale:	189,80				161,59





Appartamento primo piano



Ingresso piano terra

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 161,59 x 1.100,00 = **177.749,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 177.749,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 177.749,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Appare ovvio rilevare che nel nostro caso va ricercato il valore venale del bene, cioè un giudizio di equivalenza tra bene e moneta. La ricerca del valore venale in comune commercio va intesa come ricerca del più probabile valore venale attribuibile agli immobili da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Metodo di stima

In un regime economico normale il metodo di stima più rigoroso e con risultati certamente attendibili è quello analitico. La rispondenza razionale tra reddito di un bene economico e il suo valore capitale non può però essere adottata perché ci troviamo in un momento particolare e non normale di mercato immobiliare in cui il reddito dei fabbricati non è proporzionato al valore di mercato degli stessi.

Pertanto è preferibile il metodo di stima sintetico comparativo che consiste nel determinare direttamente il valore venale tramite una comparazione tra l'immobile di valore ignoto ed immobili a prezzo noto. La comparazione va fatta naturalmente tra immobili che abbiano caratteristiche intrinseche (struttura, rifiniture, stato di manutenzione ordinaria e straordinaria, caratteristiche architettoniche, consistenza e dimensione vani) ed estrinseche (ubicazione dell'edificio, tipo di zona urbana etc..) simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Brolo, osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, ed inoltre: conoscenza diretta del mercato immobiliare locale e altri tecnici operanti nel mercato



immobiliare.

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	161,59	0,00	177.749,00	177.749,00
				177.749,00 €	177.749,00 €

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: **€ 177.749,00**

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: **€ 26.662,35**

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: **€ 151.086,65**

data 05/02/2022

il tecnico incaricato
ANTONINO M. PIZZUTO

