



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

4/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DOVALUE S.P.A.

DEBITORE:



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/03/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

GAETANO NICOLO' SIDOTI

CF:SDTGNN62B01A177F

con studio in ALCARÀ LI FUSI (ME) VIA XXV APRILE N. 8

telefono: 0941793740

fax: 0941793401

email: STUDIOGAETANOSIDOTI@GMAIL.COM

PEC: gaetano.nicolo.sidoti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 4/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SAN PIERO PATTI Via Cavour 31, della superficie commerciale di **112,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare è costituita da un vano a piano terra con W.C. sottoscala, scala d'accesso al 1° Piano, dove si trovano ubicati N° 3 vani adibiti a cucina, camere e soggiorno oltre bagno, corridoio e ampio ripostiglio con un secondo accesso dalla Via Messina

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e 1°, ha un'altezza interna di cm 280. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 634 sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via Cavour, N° 31, piano: Terra e primo
Coerenze: Con Via Messina dal quale si è ricavato un 2° accesso con corte esclusiva, con altro fabbricato P.la 633, con Via Cavour dalla quale si accede, con altro fabbricato Part 635 e 636

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	112,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.200,00
Data della valutazione:	20/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Creditore intervenuto con titolo esecutivo FINO 2 SECURITISATION S.R.L.

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: *Nessuno.*

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:

Bene pervenuto all'attuale proprietaria [REDACTED] per Atto di compravendita del 18/12/2008 Repertorio N° 16211 Notaio Giuseppina Bonanno, registrato a Patti il 05/01/2009 al N° 30 serie IT

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CILA In sanatoria ai sensi Art 3 comma 5 L.R. 16/2016 N. N° 2977 del 08/03/2023, intestata a [REDACTED] per lavori di Per la redistribuzione degli spazi interni e variazione destinazione d'uso dell'U.I.U. ubicata in Via Cavour N° 31 Piano Terra e 1° in catasto F 19 Part 634 sub 1, presentata il 08/03/2023 con il n. 2977 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobile sub 1

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La variazione Catastale dell'immobile in seguito alla CILA in sanatoria è stata presentata con DOCFA Protocollo N° ME0029534 del 15/03/2023

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a al sub 1

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAN PIERO PATTI VIA CAVOUR 31

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

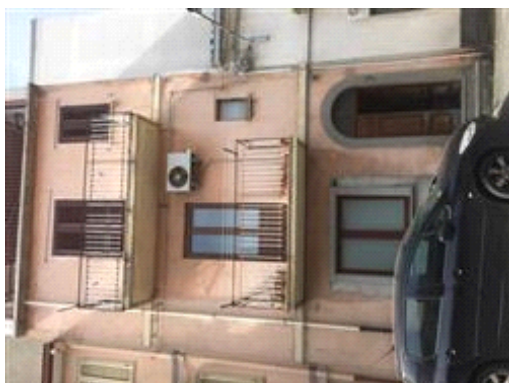
appartamento a SAN PIERO PATTI Via Cavour 31, della superficie commerciale di **112,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

L'unità immobiliare è costituita da un vano a piano terra con W.C. sottoscala, scala d'accesso al 1° Piano, dove si trovano ubicati N° 3 vani adibiti a cucina, camere e soggiorno oltre bagno, corridoio e ampio ripostiglio con un secondo accesso dalla Via Messina

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e 1°, ha un'altezza interna di cm 280. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 634 sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via Cavour, N° 31, piano: Terra e primo
Coerenze: Con Via Messina dal quale si è ricavato un 2° accesso con corte esclusiva, con altro fabbricato P.lla 633, con Via Cavour dalla quale si accede, con altro fabbricato Part 635 e 636

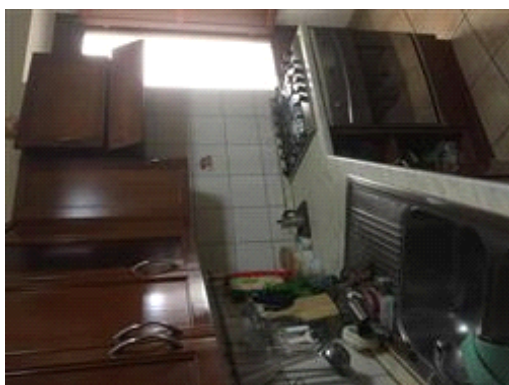
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 2009.



Ingresso Via Cavour



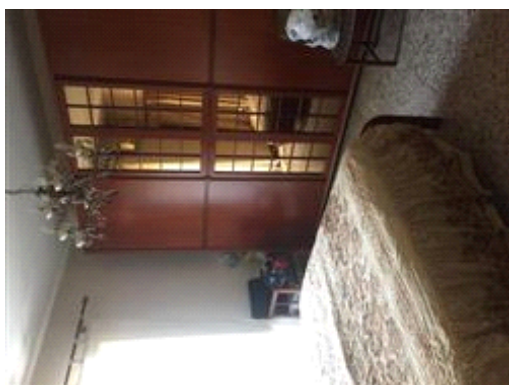
Ingresso corte esclusiva Via Messina



Cucina Piano 1°



Bagno Piano 1°



Camera da Letto piano 1°



Camera da letto con W.C. sottoscala a piano T

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, Gioiosa Marea). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie

al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

municipio

al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scuola elementare

al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scuola per l'infanzia

al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

negozi al dettaglio

al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

supermercato

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km 99

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

autostrada distante Km 21

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ferrovia distante 21

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

porto distante Km 53

mediocre 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

mediocre 

panoramicità:

al di sotto della media 

impianti tecnici:

mediocre 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta singola a battente realizzati in alluminio

nella media 

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

nella media 

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pietrame con coibentazione in nessuna, il rivestimento è realizzato in tonachina

mediocre 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle ceramica

mediocre 

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in legno massello

mediocre 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: nessuna. nella perizia è previsto a carico dell'acquirente l'adeguamento e la certificazione di conformità

scarso 

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: sprovvisto nella perizia è previsto a carico dell'acquirente l'adeguamento e la relativa certificazione

al di sotto della media 

Delle Strutture:

scale interne: a sbalzo realizzate in cemento armato

mediocre 

solai: soletta in cemento armato in opera

al di sotto della media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
da visura catastale aggiornata	112,00	x	100 %	=	112,00
Totale:	112,00				112,00



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: 07/03/2023

Fonte di informazione: GABETTI agenzia immobiliare

Descrizione: unità immobiliare centrale

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 50.000,00 pari a 384,62 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 47.500,00 pari a 365,38 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Valori Omi 2 semestre 2022

Descrizione: Immobili simili zona centrale

Superfici principali e secondarie: 112

Superfici accessorie:

Prezzo: 52.640,00 pari a 470,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 112,00 x 400,00 = **44.800,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
adeguamento e certificazione impianti idrico e relativa certificazione	-2.200,00
adeguamento e certificazione impianti elettrico e relativa certificazione	-2.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 40.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 40.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Patti, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di San Piero, agenzie: San Piero Patti, Patti e online, osservatori del mercato immobiliare Valori Omi, ed inoltre: Informazioni locali

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	112,00	0,00	40.200,00	40.200,00
				40.200,00 €	40.200,00 €

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: **€. 40.200,00**

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: **€. 40.200,00**

data 20/03/2023

il tecnico incaricato
GAETANO NICOLÒ SIDOTI