



# TRIBUNALE DI PATTI EX SD SANT'AGATA DI MILITELLO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 93/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
Quadrivio RMBS 2011 S.r.L.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dr. UGO SCAVUZZO

CUSTODE:  
Avv. SANTI CIRELLA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/01/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**GIUSEPPE SCARDINO**

CF: SCRGPP71L12G377H  
con studio in PATTI (ME) Via Trieste 46  
telefono: 0039094121907  
email: scardino.ing@gmail.com

TRIBUNALE DI PATTI EX SD SANT'AGATA DI MILITELLO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 93/2018

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a GIOIOSA MAREA via Catania 21, frazione San Giorgio, della superficie commerciale di **120,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Lotto unico costituito da:

- Appartamento di tipo civile posto al piano primo di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra, privo di impianto ascensore, con ingresso dall'androne di via Catania n.21;
- Pertinenza adibita a deposito, posta al piano seminterrato del medesimo stabile, avente altezza netta interna di 2,50 m, con ingresso dall'androne citato e secondario dallo scivolo/rampa avente accesso dalla via Trapani n.8.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 438 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 9, consistenza 7 vani, rendita 292,83 Euro, indirizzo catastale: Via Trapani, piano: primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto pubblico  
Coerenze: nord affaccia su via Catania, est con corpo scala e altra proprietà, sud affaccia su corte, ovest affaccia su via Trapani

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

**A.1** box singolo, composto da vano, sviluppa una superficie commerciale di **13,00** Mq, identificato con il numero A1.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 438 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 22 mq, rendita 38,63 Euro, indirizzo catastale: via Trapani, piano: Seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto pubblico  
Coerenze: confina a nord con magazzino altra ditta, a est con disimpegno d'accesso, a sud con rampa nella corte, a ovest con terrapieno via Trapani

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>120,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>13,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 117.650,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 100.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>16/01/2019</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* 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**, stipulata il 03/02/2010 a firma di notar Maiorana Bernardo ai nn. 6678/3707 di repertorio, iscritta il 10/02/2010 a Messina ai nn. 4278/589, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 160000.

Importo capitale: 80000.

Durata ipoteca: 17 anni e 6 mesi.

██████████ debitore non datore di ipoteca

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 05/11/2014 a firma di Tribunale di Patti ai nn. 574 di repertorio, iscritta il 01/12/2014 ai nn. 29927/2704, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 80000.

Importo capitale: 59580,34

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/06/2017 a firma di Tribunale di Patti ai nn. 224 di repertorio, iscritta il 16/05/2018 ai nn. 11313/1455, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 100000.

Importo capitale: 87194,78

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

pignoramento, stipulata il 28/04/2014 , trascritta il 12/05/2014 ai nn. 10296/7912, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

pignoramento, stipulata il 06/08/2018 a firma di Tribunale di Patti ai nn. 777 di repertorio, trascritta il 21/09/2018 a Messina ai nn. 22264/16903, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* 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:	€. 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:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di donazione, con atto stipulato il 11/03/1993 a firma di notaio Guido Fazio ai nn. 14644 di repertorio, trascritto il 30/03/1993 a Messina ai nn. 8044/6850, in forza di Atto di donazione

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 16/83, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di un edificio (denominato corpo C) adibito a civile abitazione in località Monaci frazione di San Giorgio del comune di Gioiosa Marea, rilasciata il 13/04/1983, agibilità **non ancora rilasciata**.

Non risulta presente il certificato di agibilità bensì dichiarazione dei proprietari di deposito del progetto all'ufficio del genio civile di Messina ai sensi dell'art.17 della L.N.64/74

Concessione Edilizia N. 55/83, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla concessione edilizia n.16/83, rilasciata il 26/11/1983, agibilità **non ancora rilasciata**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona di Completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 13 - Indice di fabbricabilità 3,00 mc/mq - Altezza massima 11,00 m

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non vi è corrispondenza tra la pianta dello stato di fatto e quella autorizzata. Le divisioni interne sono state modificate ed è altresì modificata la sagoma del balcone lato sud

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Segnalazione Certificata di Inizio Attività oltre segnalazione certificata di agibilità

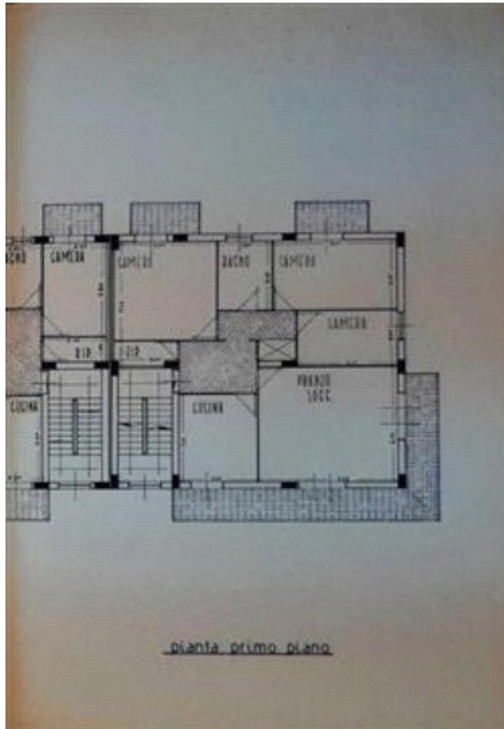
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione SCIA e SCA: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a immobile del primo piano.  
Non risulta presente il certificato di agibilità degli immobili pignorati



Pianta C.E. n.16/83



Pianta stato di fatto

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non vi è corrispondenza nelle divisioni interne dello stato di fatto rispetto alla pianta catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione DOCFA: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a immobile del primo piano



pianta catastale



pianta attuale

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GIOIOSA MAREA VIA CATANIA 21, FRAZIONE SAN GIORGIO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GIOIOSA MAREA via Catania 21, frazione San Giorgio, della superficie commerciale di **120,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Lotto unico costituito da:

- Appartamento di tipo civile posto al piano primo di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra, privo di impianto ascensore, con ingresso dall'androne di via Catania n.21;
- Pertinenza adibita a deposito, posta al piano seminterrato del medesimo stabile, avente altezza netta interna di 2,50 m, con ingresso dall'androne citato e secondario dallo scivolo/rampa avente accesso dalla via Trapani n.8.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 438 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 9, consistenza 7 vani, rendita 292,83 Euro, indirizzo catastale: Via Trapani, piano: primo, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, derivante da atto pubblico  
Coerenze: nord affaccia su via Catania, est con corpo scala e altra proprietà, sud affaccia su corte, ovest affaccia su via Trapani

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.



#### 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). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Tindari, Laghetti Marinello, Villa Romana.



#### SERVIZI

campo da tennis

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

farmacie

nella media ★★☆☆☆☆

negozi al dettaglio

nella media ★★☆☆☆☆

parco giochi

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

scuola elementare

nella media ★★☆☆☆☆


spazi verde

al di sopra della media ★★☆☆☆☆



Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia, la tensione è di 220V al di sotto della media   
conformità: non rilevabile

*fognatura*: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale conformità: non rilevabile 

CLASSE ENERGETICA:



[50,70 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
Certificazione APE N. S15.01.19 registrata in data 15/01/2019

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	111,50	x	100 %	=	111,50
Balconi	30,00	x	30 %	=	9,00
<b>Totale:</b>	<b>141,50</b>				<b>120,50</b>



Appartamento



Deposito

ACCESSORI:

**box singolo**, composto da vano, sviluppa una superficie commerciale di **13,00 Mq**, identificato con il numero A1.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 438 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 22 mq, rendita 38,63 Euro, indirizzo catastale: via Trapani, piano: Seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto pubblico  
Coerenze: confina a nord con magazzino altra ditta, a est con disimpegno d'accesso, a sud con rampa nella corte, a ovest con terrapieno via Trapani

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'esame delle tendenze di mercato e in base a quanto sopra esposto, si può ritenere che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima, al nuovo, sarebbe di: 1.200,00 €/mq.

Tale valore viene ovviamente rettificato tramite l'applicazione di opportuni coefficienti legati alle caratteristiche proprie dell'immobile da stimare, per la cui scelta si è fatto riferimento a tabelle presenti nella diffusa letteratura tecnica di settore:

**VALORE STIMATO: 133,50 mq x 900,00 €/mq = 120.150,00 €**

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>120.150,00</b>
-----------------	-------------------

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 120.150,00</b>
--	----------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 120.150,00</b>
---	----------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si ritiene opportuno riportare alcune informazioni di carattere generale sul metodo di stima adoperato. Per la ricerca del valore di mercato di un immobile si possono adottare diversi criteri di stima storicamente considerati fondamentali nella scienza dell'estimo. Nel caso in esame si procederà mediante il metodo diretto, consistente nel criterio di stima per confronto di valori unitari, che è quello di gran lunga più adoperato per la valutazione di unità immobiliari; consiste nello stabilire il valore di un immobile attraverso la preventiva conoscenza del maggior numero di valori unitari di beni simili a quello oggetto di stima.

Dal confronto tra beni di cui si conosce il valore unitario e quello da stimare, si trae il bene che si reputa maggiormente simile a quello in oggetto e quindi il corrispondente valore. A rigore, è doveroso sottolineare che è quasi impossibile trovare due beni con le medesime caratteristiche, per cui è necessario introdurre degli opportuni coefficienti correttivi legati, nel particolare, alle caratteristiche proprie della proprietà immobiliare oggetto di stima.

Per la misura della consistenza del bene viene 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; ovvero si computano per intero i muri interni ed esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% e la superficie dei balconi e terrazze nella misura del 30%. Viene inoltre conteggiata al 50% anche la superficie del piano seminterrato, onde tener conto del reale valore di tale immobile destinato a deposito.

Le fonti di informazione consultate sono: Osservatorio dei Mercati immobiliari dell'agenzia delle entrate, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Gioiosa Marea (Me),

agenzie: Patti (Me)

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	120,50	13,00	120.150,00	120.150,00
				<b>120.150,00 €</b>	<b>120.150,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 117.650,00**

**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: **€. 17.647,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 2,50**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 100.000,00**

data 16/01/2019

il tecnico incaricato  
GIUSEPPE SCARDINO