



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

55/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BPER CREDIT MANAGEMENT SCPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Michela Agata La Porta

CUSTODE:
Avv. Lidia Di Blasi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/04/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:
Arch. Massimo Pintaudi
CF:PNTMSM73E26G377T
con studio in PATTI (ME) C/DA SCATTIOLA N. 74
telefono: 3935691757
email: massimo.pintaudi@gmail.com
PEC: massimo.pintaudi@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 55/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera centrale a PATTI C/DA FONTANELLA SNC, della superficie commerciale di 212,96 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare si sviluppa su tre livelli e fa parte di un fabbricato composto da n°5 unità disposte a schiera. Il fabbricato, realizzato nel 2004, ha struttura intelaiata in cemento armato e copertura a tetto a due falde; l'accesso avviene dalla via Santo Spirito n° 22, corrispondente al piano secondo sottostrada. L'unità immobiliare si compone di piano secondo sottostrada, un piano primo sottostrada e di un piano terra aventi la seguente caratteristiche:

• Piano Secondo Sottostrada:

Al Piano Secondo Sottostrada, sul lato nord, si trova l'ingresso principale all'unità immobiliare, il piano ha:

- una superficie lorda di mq 64,00;
- una corte lato nord di mq 32,00;
- una corte lato sud di mq 12,35;
- una tettoia in legno di mq 11,35 posta lato nord (per la quale non risultano autorizzazioni edilizie).

Il piano ha la seguente distribuzione interna:

- Soggiorno/Pranzo	mq	36,50
- Cucina di	mq	11,80
- Anti Bagno	mq	1,60
- Bagno	mq	3,80

La corte esterna lato nord è stata pavimentata con basole di pietra, i muretti di confine, realizzati in blocchi di cemento, presentano alcune lesioni dovute ad assestamenti del terreno. La struttura in legno lamellare, aperta su lati, è ancorata alle mensole che sorreggono il balcone del piano primo sottostrada, e appoggiata a due pilastri sempre in legno lamellare. La corte lato sud presenta sulle pareti laterali un ammaloramento dell'intonaco dovuto a umidità di risalita.

All'interno, l'unità immobiliare, presenta buone finiture; gli infissi sono in alluminio con sistema di oscuramento a persiana. Il collegamento verticale tra



con il piano superiore avviene per mezzo di una scala in legno con struttura portante in metallo.

• **Piano Primo Sottostrada:**

Il Piano ha una superficie lorda di mq 64,00 a cui si aggiunge una corte lato sud della superficie di mq 22,35 e un balcone lato nord della superficie di mq 6,75; quest'ultimo è coperto da una tettoia in legno lamellare (non risultano autorizzazioni in merito). La distribuzione interna del piano è così ripartita:

- Camera letto A	mq	17,65
- Camera letto B	mq	20,20
- Disimpegno	mq	11,95
- Bagno	mq	2,65

Il Piano presenta internamente delle buone finiture, gli infissi sono in alluminio con sistema di oscuramento a persiana. Il collegamento verticale tra con il piano superiore avviene per mezzo di una scala in legno con struttura portante in metallo.

• **Piano Terra:**

Il piano ha una superficie lorda di mq 55,00, un balcone lato sud della superficie di mq 9,45 e un balcone lato nord di mq 8,60; l'accesso al piano avviene attraverso la scala in legno con struttura autoportante. La distribuzione del piano è così ripartita:

- Camera letto C	mq	12,10
- Camera letto D	mq	19,60
- Disimpegno	mq	5,60
- Bagno	mq	5,85

Il Piano presenta buone finiture, gli infissi sono in alluminio con sistema di oscuramento a persiana.

Nel complessivo l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni, ed è dotata di impianto di riscaldamento con impianto sottotraccia ed elementi radianti per ogni vano.

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

- foglio 21 particella 2236 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/7, classe 1, consistenza 9,5 vani, rendita 785,01 Euro, indirizzo catastale: C/DA FONTANELLA N. SNC, piano: S1-T-S2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 SEMINTERRATO piano interrato. Immobile costruito nel 2005.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	212,96 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 95.347,52
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 95.347,52
Data della valutazione:	09/04/2024

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: *Nessuna.*

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

PIGNORAMENTO, trascritta il 30/09/2022 ai nn. 21118, a favore di *** DATO OSCURATO *** ,
contro *** DATO OSCURATO ***

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
Millesimi condominiali:	0



sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO NOTARILE PUBBLICO (dal 25/11/2009), con atto stipulato il 25/11/2009 a firma di CPP CLD62C29F158C ai nn. 36145/6059 di repertorio, trascritto il 02/12/2009 ai nn. 41288-27919

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO NOTARILE PUBBLICO (dal 25/11/2009), con atto stipulato il 25/11/2002 a firma di CPPCLD62C29F158C ai nn. 36145/6059 di repertorio, trascritto il 02/12/2009 ai nn. 41288-27919

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di Costituzione del 24/11/2004 (dal 24/11/2004 fino al 23/03/2005).

Costituzione del 24/11/2004 Pratica n. ME0196886 in atti dal 24/11/2004 (costituzione n. 3216.1/2004)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO NOTARILE PUBBLICO (dal 23/03/2005 fino al 25/11/2009), con atto stipulato il 23/03/2005 a firma di MARIA GRAZIA MINUTOLI ai nn. 40906 di repertorio, trascritto il 05/04/2005 a MESSINA ai nn. 6116.1/2005

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO NOTARILE PUBBLICO (dal 23/03/2005 fino al 25/11/2009), con atto stipulato il 23/03/2005 a firma di MARIA GRAZIA MINUTOLI ai nn. 40906 di repertorio, trascritto il 05/04/2005 a MESSINA ai nn. 6116.1/2005

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 50, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato ad una elevazione f.t. più cantinato e seminterrato denominato lotto "E7/a-b-c-d-e" del piano di lottizzazione convenzionata "S. Spirito Basso" , presentata il 16/04/2024 con il n. 6720 di protocollo, rilasciata il 10/12/2004 con il n. 50 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Non è possibile ottenere il certificato di agibilità in quanto manca il certificato di Collaudo rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Messina, inoltre le opere di urbanizzazione previste in progetto non sono state consegnate al Comune di Patti.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 31 del 09/11/2000 , l'immobile ricade in zona CL - Lottizzazioni in corso. Norme tecniche di attuazione ed indici: Si tratta delle parti del territorio comunale per le quali esistono piani di lottizzazione convenzionati e/o in corso di completamento.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria, depositata all'Ufficio del Catasto di Messina, viene rappresentata una diversa distribuzione interna rispetto a quanto rilevato.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

La difformità non può essere regolarizzata in quanto il titolo edilizio è scaduto e quanto realizzato è difforme rispetto al progetto approvato



Planimetria catastale depositata al Catasto Fabbricati - Ufficio Provinciale di Messina



Planimetrie di rilievo stato di fatto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

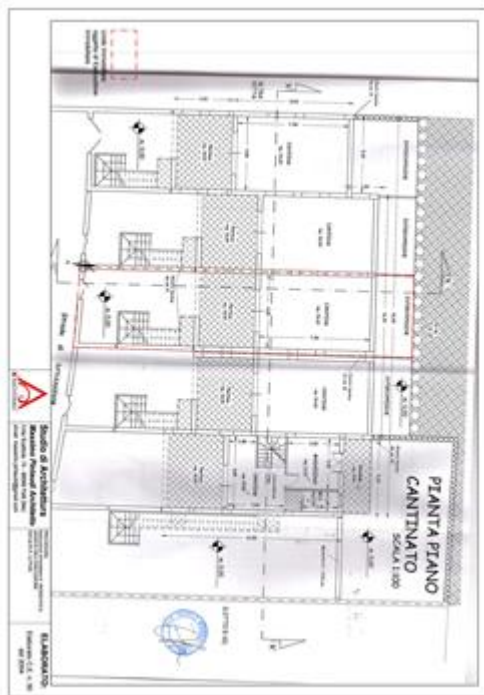
CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La destinazione d'uso è difforme a quanto previsto in progetto; la superficie coperta rilevata è maggiore rispetto alla superficie del progetto approvato. La volumetria che scaturisce dalla maggiore superficie destinata a residenziale è maggiore di quanta prevista in progetto.

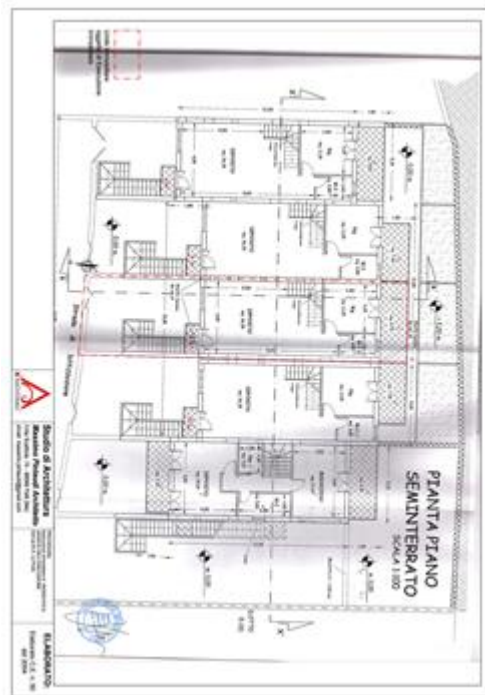
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Le difformità urbanistiche rilevate non consentono di regolarizzare le opere in quanto la volumetria con destinazione residenziale è nettamente superiore a quanto previsto dallo strumento urbanistico, che individua l'area come Zona CL - lottizzazioni in corso, regolata dall'art. 39 delle N.T.A. del P.R.G.. Potrebbe essere regolarizzabile mediante l'adozione, da parte del governo in un prossimo futuro, di un provvedimento giuridico - Condono Edilizio - che consenta di sanare le irregolarità

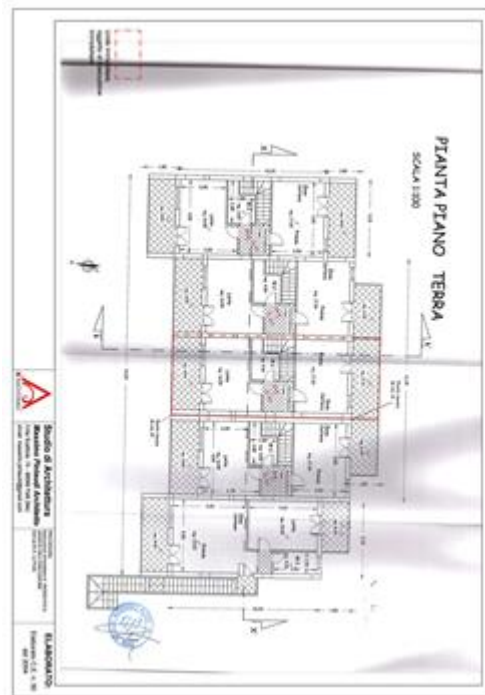
edilizie riscontrate nel caso specifico.



Piano Cantinato - C.E. n. 50



Piano Seminterrato - C.E. n. 50



Piano Terra - C.E. n. 50

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



BENI IN PATTI C/DA FONTANELLA SNC

VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera centrale a PATTI C/DA FONTANELLA SNC, della superficie commerciale di **212,96** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare si sviluppa su tre livelli e fa parte di un fabbricato composto da n°5 unità disposte a schiera. Il fabbricato, realizzato nel 2004, ha struttura intelaiata in cemento armato e copertura a tetto a due falde; l'accesso avviene dalla via Santo Spirito n° 22, corrispondente al piano secondo sottostrada. L'unità immobiliare si compone di piano secondo sottostrada, un piano primo sottostrada e di un piano terra aventi la seguente caratteristiche:

• **Piano Secondo Sottostrada:**

Al Piano Secondo Sottostrada, sul lato nord, si trova l'ingresso principale all'unità immobiliare, il piano ha:

- una superficie lorda di mq 64,00;
- una corte lato nord di mq 32,00;
- una corte lato sud di mq 12,35;
- una tettoia in legno di mq 11,35 posta lato nord (per la quale non risultano autorizzazioni edilizie).

Il piano ha la seguente distribuzione interna:

- Soggiorno/Pranzo	mq	36,50
- Cucina di	mq	11,80
- Anti Bagno	mq	1,60
- Bagno	mq	3,80

La corte esterna lato nord è stata pavimentata con basole di pietra, i muretti di confine, realizzati in blocchi di cemento, presentano alcune lesioni dovute ad assestamenti del terreno. La struttura in legno lamellare, aperta su lati, è ancorata alle mensole che sorreggono il balcone del piano primo sottostrada, e appoggiata a due pilastri sempre in legno lamellare. La corte lato sud presenta sulle pareti laterali un ammaloramento dell'intonaco dovuto a umidità di risalita.

All'interno, l'unità immobiliare, presenta buone finiture; gli infissi sono in alluminio con sistema di oscuramento a persiana. Il collegamento verticale tra con il piano superiore avviene per mezzo di una scala in legno con struttura portante in metallo.



• Piano Primo Sottostrada:

Il Piano ha una superficie lorda di mq 64,00 a cui si aggiunge una corte lato sud della superficie di mq 22,35 e un balcone lato nord della superficie di mq 6,75; quest'ultimo è coperto da una tettoia in legno lamellare (non risultano autorizzazioni in merito). La distribuzione interna del piano è così ripartita:

- Camera letto A	mq	17,65
- Camera letto B	mq	20,20
- Disimpegno	mq	11,95
- Bagno	mq	2,65

Il Piano presenta internamente delle buone finiture, gli infissi sono in alluminio con sistema di oscuramento a persiana. Il collegamento verticale tra con il piano superiore avviene per mezzo di una scala in legno con struttura portante in metallo.

• Piano Terra:

Il piano ha una superficie lorda di mq 55,00, un balcone lato sud della superficie di mq 9,45 e un balcone lato nord di mq 8,60; l'accesso al piano avviene attraverso la scala in legno con struttura autoportante. La distribuzione del piano è così ripartita:

- Camera letto C	mq	12,10
- Camera letto D	mq	19,60
- Disimpegno	mq	5,60
- Bagno	mq	5,85

Il Piano presenta buone finiture, gli infissi sono in alluminio con sistema di oscuramento a persiana.

Nel complessivo l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni, ed è dotata di impianto di riscaldamento con impianto sottotraccia ed elementi radianti per ogni vano.

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

- foglio 21 particella 2236 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/7, classe 1, consistenza 9,5 vani, rendita 785,01 Euro, indirizzo catastale: C/DA FONTANELLA N. SNC, piano: S1-T-S2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 SEMINTERRATO piano interrato. Immobile costruito nel 2005.





Piano Terra - Camera letto D



Piano Terra - Bagno



Piano Secondo Sottostrada - Corte lato Nord



Piano Secondo Sottostrada - Soggiorno Pranzo





Piano Secondo Sottostrada - Cucina



Piano Terra - Camera letto C

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale 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.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

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

servizi:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

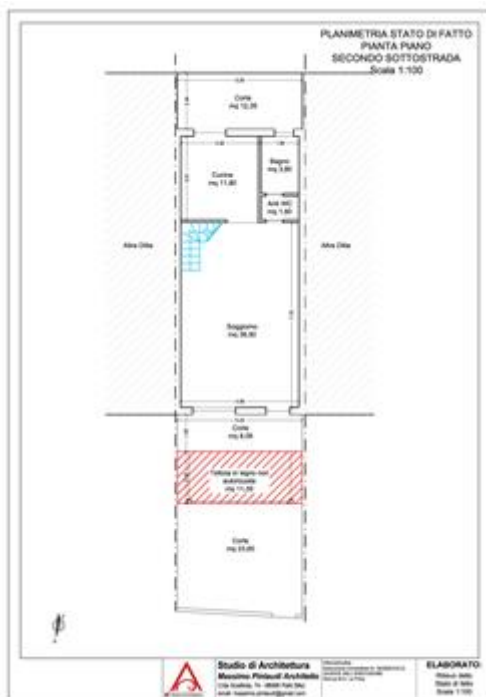
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

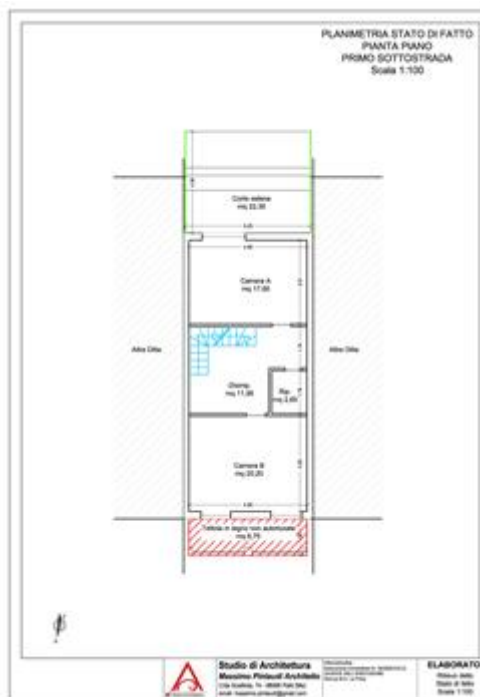
descrizione	consistenza		indice		commerciale
PIANO SEMINTERRATO	64,00	x	100 %	=	64,00
PIANO SEMINTERRATO - PERTINENZE	56,20	x	30 %	=	16,86



PIANO TERRA	64,00	x	100 %	=	64,00
PIANO TERRA - PERTINENZE	29,00	x	30 %	=	8,70
PIANO PRIMO	54,00	x	100 %	=	54,00
PIANO PRIMO - PERTINENZE	18,00	x	30 %	=	5,40
Totale:	285,20				212,96



Piano Secondo Sottostrada - Rilievo Stato di Fatto



Piano Primo Sottostrada - Rilievo Stato di Fatto



Piano Terra - Rilievo Stato di Fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione si è tenuto conto del Bollettino immobiliare fornito dall'Agenzia delle Entrate

- Anno 2023 - Semestre 2
- Provincia di Messina, Comune di Patti, fascia Centrale/Centro Urbano
- Destinazione: Residenziale
- Stato di Conservazione: Normale
- Valore di mercato: Min. € 650,00 - Max € 950,00

I valori sopra riportati si riferiscono ad uno stato di conservazione dell'immobile definibile "normale"; nel caso specifico si ritiene opportuno prendere in considerazione il valore medio pari a € 800,00 che viene, per così dire, "calibrato" alle particolari situazioni (esposizione, uso, manutenzione, struttura, finitura e accessibilità) riscontrate sui luoghi, attraverso opportuni "coefficienti di stima". Inoltre, ai fini della valutazione finale, si tiene conto delle valutazioni urbanistiche. L'applicazione di questi "coefficienti di calibrazione" determinano un valore di €/mq 895.45.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 212,96 x 895,45 = **190.695,03**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 190.695,03**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 190.695,03**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione si è tenuto conto del Bollettino immobiliare fornito dall'Agenzia delle Entrate

- Anno 2023 - Semestre 2 *** DATO OSCURATO ***
- Provincia di Messina, Comune di Patti, fascia Centrale/Centro Urbano
- Destinazione: Residenziale
- Stato di Conservazione: Normale
- Valore di mercato: Min. € 650,00 - Max € 950,00

I valori sopra riportati si riferiscono ad uno stato di conservazione dell'immobile definibile "normale"; nel caso specifico si ritiene opportuno prendere in considerazione il valore medio pari a € 800,00 che viene, per così dire, "calibrato" alle particolari situazioni (esposizione, uso, manutenzione, struttura, finitura e accessibilità) riscontrate sui luoghi, attraverso opportuni "coefficienti di stima". Inoltre, ai fini della valutazione finale, si tiene conto delle valutazioni urbanistiche. L'applicazione di questi "coefficienti di calibrazione" determinano un valore di €/mq 895.45.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, ufficio del registro di MESSINA, conservatoria dei registri immobiliari di MESSINA, ufficio tecnico di PATTI, agenzie: varie, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE, ed inoltre: nessuna

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	villetta a				
	schiera	212,96	0,00	190.695,03	190.695,03
	centrale				
				190.695,03 €	190.695,03 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Riduzione per difformità urbanistica non regolarizzabile	-50%	-95.347,52
		95.347,52 €

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: **€. 95.347,52**

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: **€. 95.347,52**

data 09/04/2024

il tecnico incaricato
Arch. Massimo Pintaudi

