



# TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 60/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Credito Siciliano s.p.a. (sostituito da Aragon NPL 2018 s.r.l.)

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Ugo Scavuzzo

CUSTODE:

Avv. Rosalba Recupero

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/01/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ANTONINO M. PIZZUTO**

CF:PZZNNN60S08D569E

con studio in CAPO D'ORLANDO (ME) V.LUCIO PICCOLO10

telefono: 0941912791

fax: 0941912791

email: ampizzuto@virgilio.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2018

## LOTTO 1

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

**A**

**locale commerciale** a SAN PIERO PATTI, Via Garibaldi n. 1, della superficie commerciale di **98,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Locale commerciale adibito a sala di esposizione di articoli da regalo, a piano terra (parzialmente interrato su un lato) di un fabbricato a tre elevazioni.

Esso è composto da una sala principale per l'esposizione al pubblico, un locale di deposito e un bagno con antibagno. Sul bagno e l'antibagno, realizzando un solaio ribassato, è stato ricavato un soppalco-deposito dell'altezza di circa un metro, al quale si accede dal locale deposito mediante una scala in ferro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di metri 3,47/2,90 (parte controsoffittata). Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 351 sub. 3 e particella 616 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 86 mq, rendita 182,10 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi n° 1, piano: T, intestato a \_\_\_\_\_ e, derivante da variazione del 12/12/2018 protocollo n. ME0215094 in atti dal 14/12/2018 MOD. ID., RETT. CONS., VAR. SPAZI INT.  
Coerenze: confina a Nord -Est con la Via G. Garibaldi a Nord -Ovest e Sud -Ovest con altri subalterni della particella 616, a Sud -Est con altri subalterni della particella 351 e con la particella 620.  
Nota: all'immobile, originariamente censito nel fg. 19 part. 374, sub. 26, per la correzione degli errori contenuti nella precedente documentazione catastale è stato necessario attribuire una nuova identificazione e precisamente particelle 351 sub. 3 e 616 sub. 4 del foglio 19.

Immobile costruito negli anni "80.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>98,50 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>€. 93.575,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 79.538,75</b>
Data della valutazione:	<b>02/01/2019</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ 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** attiva, stipulata il 07/11/2006 a firma di Notaio Giuseppina Bonanno ai nn. rep. 13445 rac. 3711, iscritta il 10/11/2006 a Messina ai nn. 47746/14701, a favore di Credito Siciliano s.p.a., contrc , derivante da contratto di mutuo ipotecario .  
Importo ipoteca: 120.000 €.  
Importo capitale: 60.000 €

ipoteca **legale** attiva, del 27/07/2007 a firma di Serit Sicilia s.p.a. ai nn. 66995/2007 di repertorio, iscritta il 07/08/2007 a Messina ai nn. 33570//9459, a favore di Serit Sicilia s.p.a., contro , derivante da art. 77 del d.p.r. 602/73.  
Importo ipoteca: 35.482,00 €.  
Importo capitale: 17.741,00 €.  
Ipoteca gravante anche su altri immobili.

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

pignoramento, del 18/05/2018 a firma di Tribunale di Patti al n. 523 di repertorio, trascritta il 07/06/2018 a Messina ai nn. 13391/10266, a favore di Credito Siciliano s.p.a., contro , derivante da contratto di mutuo ipotecario del 07/11/2006 del Notaio Giuseppina Bonanno rep. 13445 rac. 3711.

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:	<b>€. 70,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	-
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	-

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: diritto di tenere in un apposito locale cantinato un serbatoio di 500 l per l'acqua ad uso dell'immobile

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 22/11/1989), con atto stipulato il 22/11/1989 a firma di Notaio Guido Fazio ai nn. rep. 11697 rac. 4965, registrato il 29/11/1989 a Patti al n. 1844, trascritto il 27/11/1989 a Messina ai nn. 30954/25761, in forza di atto di compravendita.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **37/81**, rilasciata il 11/11/1981 con il n. 37/81 di protocollo

Concessione edilizia in variante N. **55/83**, rilasciata il 25/11/1983 con il n. 55/83 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** rilasciate Concessioni Edilizie N. 37/81 e N. 55/83. Agibilità non rilasciata

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Dalla documentazione reperita al Catasto Edilizio Urbano di Messina emergeva che: 1) nella planimetria catastale non venivano riportate le divisioni interne all'immobile; 2) nella visura venivano erroneamente riportate la consistenza dell'immobile e la via in cui si trova; 3) la particella 374 con cui veniva censito l'immobile era stata soppressa in mappa e nella visura veniva indicato come mappale dei terreni correlati la particella 1660, non corrispondente all'ubicazione dell'immobile, che ricade invece nelle particelle 351 e 616.

La documentazione catastale è stata corretta dal sottoscritto, in conformità al mandato ricevuto. Per questo motivo non saranno previste ulteriori spese di regolarizzazione a deprezzare l'immobile. Per questa variazione è stato necessario attribuire ad esso una nuova identificazione catastale e precisamente particella 351 sub. 3 e particella 616 sub. 4 del foglio 19.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAN PIERO PATTI VIA GARIBALDI 1

**LOCALE COMMERCIALE**

DI CUI AL PUNTO A

**locale commerciale** a SAN PIERO PATTI, Via Garibaldi n. 1, della superficie commerciale di **98,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà )

Locale commerciale adibito a sala di esposizione di articoli da regalo, a piano terra (parzialmente interrato su un lato) di un fabbricato a tre elevazioni.

Esso è composto da una sala principale per l'esposizione al pubblico, un locale di deposito e un bagno con antibagno. Sul bagno e l'antibagno, realizzando un solaio ribassato, è stato ricavato un soppalco-deposito dell'altezza di circa un metro, al quale si accede dal locale deposito mediante una scala in ferro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di metri 3,47/2,90 (parte controsoffittata). Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 351 sub. 3 e particella 616 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 86 mq, rendita 182,10 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi n° 1, piano: T, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da variazione del 12/12/2018 protocollo n. ME0215094 in atti dal 14/12/2018 MOD. ID., RETT. CONS., VAR. SPAZI INT.  
Coerenze: confina a Nord -Est con la Via G. Garibaldi a Nord -Ovest e Sud -Ovest con altri subalterni della particella 616, a Sud -Est con altri subalterni della particella 351 e con la particella 620.  
Nota: all'immobile, originariamente censito nel fg. 19 part. 374, sub. 26, per la correzione degli errori contenuti nella precedente documentazione catastale è stato necessario attribuire una nuova identificazione e precisamente particelle 351 sub. 3 e 616 sub. 4 del foglio 19.

Immobile costruito negli anni "80.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Patti a 18 km, Librizzi a 10 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: i monti Nebrodi, il duomo, il Convento dei Carmelitani, la Chiesa di Santa Maria e il Parco Archeologico di Tindari (25 km).

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 100 m

autostrada distante 20 km



ferrovia distante 19 km  
aeroporto distante 110 km

al di sotto della media   
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

*strutture verticali*: costruite in cemento armato.  
(condizioni valutate in base a quanto è stato possibile osservare)

nella media 

*travi*: costruite in cemento armato.  
(condizioni valutate in base a quanto è stato possibile osservare)

nella media 

*solai*: nel locale deposito sono visibili tracce di infiltrazione d'acqua con conseguente deterioramento dell'intonaco

mediocre 

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: a battente realizzati in alluminio e vetro

nella media 

*protezioni infissi esterni*: saracinesca realizzata in lamierino

nella media 

*pareti esterne*: rivestimento in intonaco.  
Presenti crepe nella muratura

al di sotto della media 

*infissi interni del bagno e dell'antibagno*: a battente realizzati in legno tamburato

nella media 

*rivestimento interno*: in zona esposizione (pareti e controsoffitto) realizzato in laminato metallico

nella media 

*rivestimento interno*: nel bagno realizzato con piastrelle di ceramica fino all'altezza di 1,80 m.

nella media 

*pavimentazione interna*: realizzata con piastrelle di ceramica.

mediocre 

In alcune zone della sala esposizione il pavimento è disconnesso.

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia. Non fornita certificazione di conformità

nella media 

*idrico*: sottotraccia. Non fornita certificazione di conformità

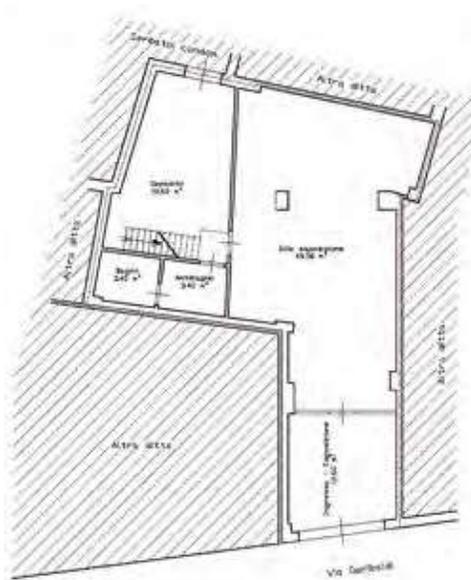
nella media 

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale	98,50	x	100 %	=	98,50

<b>Totale:</b>	<b>98,50</b>	<b>98,50</b>
----------------	--------------	--------------



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 98,50 x 950,00 = 93.575,00

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 93.575,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 93.575,00**

## 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 San Piero Patti, 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	locale commerciale	98,50	0,00	93.575,00	93.575,00
				<b>93.575,00 €</b>	<b>93.575,00 €</b>

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: **€. 93.575,00**

**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: **€. 14.036,25**

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: **€. 79.538,75**

data 02/01/2019

il tecnico incaricato

ANTONINO M. PIZZUTO