



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:	98,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 93.575,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.538,75
Data della valutazione:	02/01/2019

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: **€. 70,00**

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

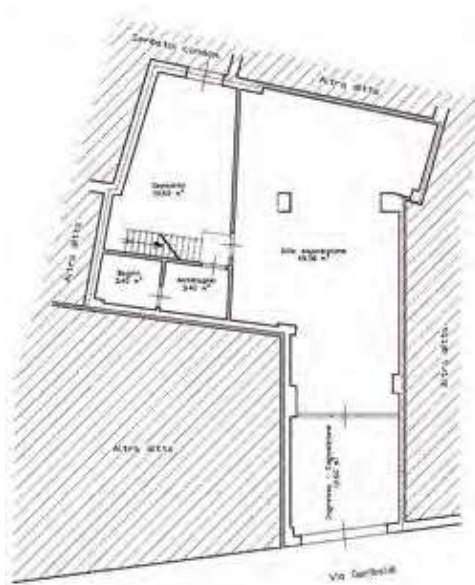
nella media 

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

Totale:	98,50	98,50
----------------	--------------	--------------



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
				93.575,00 €	93.575,00 €

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: **€. 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