



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

2/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

LEVITICUS SPV SRL



GIUDICE:

Dott. Gianluca A. Peluso

CUSTODE:

Avv. Natale Venuto

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/06/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Vincenzo Andronaco

CF: NDRVCN64T15Z133W

con studio in CAPO D'ORLANDO (ME) V. CONSOLARE ANTICA, 36

telefono: 00390902400423

email: info@studioandronaco.it

PEC: vincenzo.andronaco@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PIRAINO Contrada Zappardino, della superficie commerciale di **62,47** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo, facente parte del corpo di fabbrica denominato "Corpo B" all'interno del complesso edilizio denominato "Ikea Residence Beach", ubicato nella Via Nazionale Zappardino del Comune di Piraino (Me).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala B/3, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1359 sub. 62 (catasto fabbricati), scheda agli atti, categoria A/2, classe 8, consistenza 3,5 vani, rendita 169,91 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale Zappardino snc, piano: 1 [REDACTED]
Coerenze: confina con altre unità immobiliari altre ditte sub 61 e sub 63, con scala di accesso comune (sub 5), con corte condominiale sub 4 e con strada condominiale.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	62,47 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 96.313,74
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.000,00
Data della valutazione:	06/06/2023

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:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/03/2010 a firma di Notaio Tamburino Alfredo ai nn. 10890/3609 di repertorio, iscritta il 24/03/2010 a Messina ai nn. 9428/1592, a favore di Banca Popolare di Lodi Spa, [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 208.944,00.

Importo capitale: 104.472,40.

Durata ipoteca: 15

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 22/08/2017 a firma di Tribunale di Catania ai nn. 4841 di nn. 7201/960, a favore di Banco Bpm Spa, contro [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo del 22/08/2017.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/01/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Catania ai nn. 12449 di repertorio, trascritta il 12/01/2023 a Messina ai nn. 752/640, a favore di Leviticus Spv srl, [REDACTED] derivante da Verbale di pignoramento immobili

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:	€. 160,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.500,00
Millesimi condominiali:	mill. 33,06
Ulteriori avvertenze:	(Proprietà generale) e mill. 325,56 (scala B/3) e relativamente al Super Condominio Ikea (che gestisce i servizi comuni ai Corpi A, B e C) con mill. 9,93.
L'Amministratore del Condominio Ikea B-C e Supercondominio ha trasmesso l'ammontare delle somme dovute per quote condominiali non versate:	
A) Condominio Ikea Corpo B:	
1) € 428,18 per spese ordinarie consuntivi 2016/2017/2018/2019/2020/2021;	
2) € 101,28 per spese straordinarie;	
3) € 109,38 Preventivo anno 2022 spese ordinarie.	
Totale € 638,84 +	
4) Spese legali per decreto ingiuntivo € 171,50 oltre IVA e CPA	

B) Supercondominio Ikea:

1) € 343,45 per spese ordinarie consuntivi 2016/2017/2018/2019/2020/2021;



2) € 42,70 per spese ordinarie Preventivo 2022.

Totale € 386,10 +

4) Spese legali per decreto ingiuntivo € 171,50 oltre IVA e CPA

Decreti ingiuntivi a firma del legale incaricato depositati in data 04/09/2021 e resi esecutivi in data 03/03/2022.

Dotazioni condominiali:

Il parcheggio e la strada di accesso (corte) identificati con il sub 4 sono comuni ai subalterni del corpo "B" e a ai subalterni del corpo "A": in detta area l'appartamento in oggetto ha diritto all'uso esclusivo del posto auto n.52.

La scala e il pianerottolo identificati con il subalterno 5 sono comuni alle unità contraddistinte dai subalterni n.47, n.61 e n.62.

Il parcheggio e la rampa di accesso identificati con il sub 6 sono comuni ai subalterni del corpo "B" ed alcuni subalterni del corpo "C".

Nelle aree sopra citate insiste parcheggio comune ad alcune unità del corpo "B" ed alcune unità del corpo "C".

Sono comuni le zone a verde e la porzione di strada carrabile e pedonale (identificate con la particella n.1359 sub 4 e sub 6) per la quota millesimale di competenza.

Si precisa altresì che sul sub 1 del corpo "A" resta costituita per destinazione del padre di famiglia a vantaggio delle unità dei corpi "B" e "C" servitù di passaggio esclusivamente pedonale da esercitarsi sulla strada realizzata secondo il tracciato evidenziato nella planimetria allegata all'atto alla lettera "C".

Si precisa altresì che tutti e tre i corpi del complesso godono di servitù di passaggio sul terreno di proprietà della società venditrice (corrispondente alle particelle n.1288 e n.1151 del foglio 2), in atto destinato a strada e che verrà ceduto al Comune come strada di collegamento tra la SS.113 e la spiaggia. Detta servitù decadrà all'atto della cessione della strada al Comune; sino a quella data le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria resteranno a carico di tutti gli utenti pro quota.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] quota dell'intero in piena proprietà, in regime di separazione dei beni, dell'immobile in Piraino Foglio 2 particella 1359 sub 62, è pervenuta per atto di compravendita del 19.03.2010 rep. 10889/3608 notaio Tamburino Alfredo sede di Catania, trascritto il 24/03/2010 nn.9427/6630 da potere di [REDACTED] con sede in Piraino (ME) codice fiscale [REDACTED]

Alla Società [REDACTED] srl, la quota dell'intero in piena proprietà, del terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita del 07.05.2004 rep. 28977 Notaio Adele Penna sede Messina trascritto il 15.05.2004

[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per la costruzione del corpo "B" è stata rilasciata dal Comune di Piraino concessione edilizia



n.32/2007 in data 4/5/2007 e successiva concessione in variante n.10/2009 in data 8/6/2009 e inoltre è stata presentata presso il detto Comune Autocertificazione per l'attestazione di agibilità in data 5 marzo 2018 n.3624;
Per il medesimo corpo "B" i lavori sono stati iniziati in data 27/6/2007 (comunicazione prot. n. 7254/07) ed ultimati in data 30 settembre 2009 (comunicazione prot. 12464/09);

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PIRAINO CONTRADA ZAPPARDINO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PIRAINO Contrada Zappardino, della superficie commerciale di **62,47** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]
Appartamento per civile abitazione posto al piano primo, facente parte del corpo di fabbrica denominato "Corpo B" all'interno del complesso edilizio denominato " Ikea Residence Beach", ubicato nella Via Nazionale Zappardino del Comune di Piraino (Me).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala B/3, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1359 sub. 62 (catasto fabbricati), scheda agli atti, categoria A/2, classe 8, consistenza 3,5 vani, rendita 169,91 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale Zappardino snc, piano: 1, intestato [redacted]
Coerenze: confina con altre unità immobiliari altre ditte sub 61 e sub 63, con scala di accesso comune (sub 5), con corte condominiale sub 4 e con strada condominiale.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

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:

nella media 



impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo, facente parte del corpo di fabbrica denominato "Corpo B" all'interno del complesso edilizio denominato " Ikea Residence Beach", ubicato nella Via Nazionale Zappardino del Comune di Piraino (Me). L'appartamento è composto di 3,5 vani catastali, con annessa terrazza e balcone retrostante. L'unità immobiliare è dotata di finiture nella media e si trova in buono stato di uso e manutenzione. E' dotato di impianti elettrico, idrico e riscaldamento sottotraccia e nella norma. Gli infissi esterni sono in alluminio e gli infissi interni in legno tamburato. Pavimentazioni in gres porcellanato.

Delle Strutture:

<i>fondazioni:</i> travi continue rovesce costruite in cemento armato. condizioni non rilevabili		
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	nella media	
<i>travi:</i> costruite in cemento armato	nella media	
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	
<i>copertura:</i> a terrazzo costruita in cemento armato	nella media	

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> ante a battente e fissi realizzati in alluminio	nella media	
<i>infissi interni:</i> ante realizzati in legno tamburato	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres porcellanato	nella media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in intonaco	nella media	
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno massello	nella media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in alluminio	nella media	

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme	nella media	
<i>fognatura:</i> sottotraccia la reti di smaltimento è realizzata in fognatura con recapito in fognatura comunale	nella media	
<i>idrico:</i> sottotraccia , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene	nella media	
<i>termico:</i> caldaia a gas con alimentazione in caldaia a gas i diffusori sono in termosifoni in alluminio	nella media	

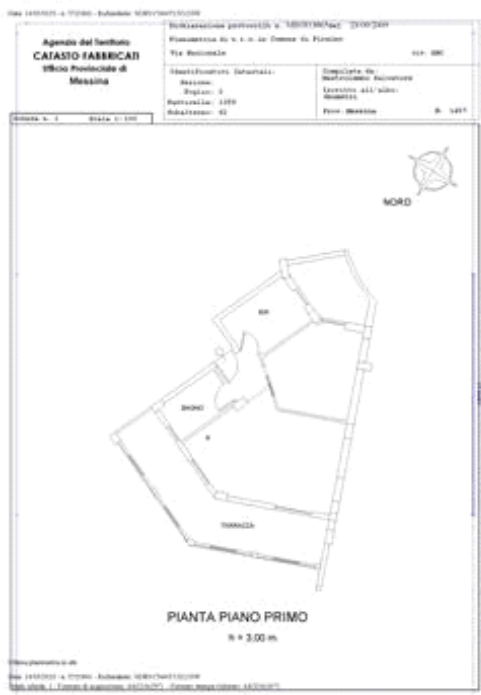




CONSISTENZA:
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Camere e servizi	55,00	x	100 %	=	55,00
Terrazza - nord	18,70	x	30 %	=	5,61
balcone - sud	6,20	x	30 %	=	1,86
Totale:	79,90				62,47





Planimetria appartamento a piano primo - foglio 2 part.1359 sub 62

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 31/07/2019
Fonte di informazione: Stimatrix city
Descrizione: appartamento posto al piano secondo del corpo B del Complesso "Ikea Residence Beach" in località Zappardino Comune di Piraino - foglio 2 part. 1359 sub 76 cat. A/2 classe 8 vani 3,5 superficie catastale mq 60
Indirizzo: Via Nzionale Zappardino - Piraino (Me)
Superfici principali e secondarie: 60
Superfici accessorie:
Prezzo: 122.500,00 pari a 2.041,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 23/09/2020
Fonte di informazione: Stimatrix city



Descrizione: Villetta a schiera nella località Calanovella del Comune di Piraino. su due livelli, censito al foglio 1 part. 1129 sub 8, cat. A/2, classe 8, vani 3,5, superficie catastale

Indirizzo: Contrada Calanovella - Comune di Piraino (Me)

Superfici principali e secondarie: 82

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 975,61 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 05/08/2019

Fonte di informazione: Stimatrix city

Descrizione: Appartamento in località Zappardino, Via Nazionale Zappardino Comune di Piraino (Me) ubicato al piano 2 censito al foglio 2 part. 1142 sub 14, cat. A/2, classe 8, cons. 3,5 vani, sup. catastale 56 mq

Indirizzo: Via Nazionale Zappardino

Superfici principali e secondarie: 56

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 1.607,14 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	122.500,00	80.000,00	90.000,00
Consistenza	62,47	60,00	82,00	56,00
Data [mesi]	0	47,00	33,00	47,00
Prezzo unitario	-	2.041,67	975,61	1.607,14
STATO DI USO E MANUTENZIONE	1,00	2,00	0,00	0,75
LIVELLO DI PIANO	1,00	2,00	0,00	2,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,08	102,08	66,67	75,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	975,61	975,61	975,61
STATO DI USO E MANUTENZIONE		25.000,00	25.000,00	25.000,00
LIVELLO DI PIANO		10.000,00	10.000,00	10.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE



Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	122.500,00	80.000,00	90.000,00
Data [mesi]	4.797,92	2.200,00	3.525,00
Prezzo unitario	2.409,76	-19.053,66	6.312,20
STATO DI USO E MANUTENZIONE	-25.000,00	25.000,00	6.250,00
LIVELLO DI PIANO	-10.000,00	10.000,00	-10.000,00
Prezzo corretto	94.707,67	98.146,34	96.087,20

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **96.313,74**

Divergenza: 3,50% < %

La divergenza percentuale assoluta, che misura la divergenza dei prezzi corretti, è stata calcolata tra i tre prezzi corretti ottenuti e risulta pari al 3,50% < del 5% che rappresenta un limite ammesso in letteratura.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 62,47 x 1.541,76 = **96.313,74**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 96.313,74**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 96.313,74**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è il metodo del confronto di mercato (MCA) che si basa sulla rilevazione del prezzo di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Detto metodo rispetta i principi degli standard europei e internazionali e rappresenta una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

Sono stati assunti per la valutazione n.3 beni immobili comparativi, di cui si dispone dei prezzi di vendita. Si precisa che uno dei tre beni immobili ricade nel medesimo Corpo B:

- 1.- Appartamento per civile abitazione ubicato in Piraino Corpo B complesso "Ikea Residence Beach" foglio 2 part. 1359 sub 76, piano 2, cat. A/2, classe 8, cons. 3,5 vani, compravenduto con atto del 31.07.2019 in notaio Germanà Eloisa n. rep. 1471 n. racc. 1014;
- 2.-Villetta a schiera ubicata in Piraino foglio 1 part. 1129 sub 8, Contrada Calanovella, piano T-1, cat. A/2, classe 8, cons. 3,5 vani, compravenduto con atto del 23.09.2020 in notaio Arrigo Nunzio n. rep. 23397 n. racc. 11131;
- 3.- Appartamento per civile abitazione ubicato in Piraino foglio 2 part. 1142 sub 14, via Nazionale Zappardino, piano 2, cat. A/2, classe 8, cons. 3,5 vani, compravenduto con atto del 05.08.2019 in notaio Germanà Eloisa n. rep. 1480 racc. 1023.

I beni presi in considerazione sono tutti e tre ubicati nel Comune di Piraino, di cui uno in contrada Calanovella, uno nella Via Nazionale Zappardino e l'altro all'interno del complesso "Ikea Residence Beach" corpo B. Per lo sviluppo della valutazione con il metodo MCA si rimanda alle pagine precedenti.

Si è tenuto conto nella presente valutazione dello stato di uso e manutenzione e del livello di piano.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Patti,



conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Piraino, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del mercato immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate

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	62,47	0,00	96.313,74	96.313,74
				96.313,74 €	96.313,74 €

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: **€. 96.313,74**

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: **€. 14.447,06**

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 1.500,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 366,68**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 80.000,00**

Si allega alla presente:

ALLEGATO – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO – DOCUMENTAZIONE CATASTALE

ALLEGATO – ELABORATO GRAFICO

ALLEGATO – ATTO DI PROVENIENZA

ALLEGATO – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRAZIONE CONDOMINIO

ALLEGATO – ATTI DI COMPARAZIONE

data 06/06/2023

