



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

95/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dr.ssa Michela Agata LA PORTA

CUSTODE:
avv. Antonino BRUNO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/01/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ing. Angelo MODICA

CF: MDCNGL57S27F158P

con studio in SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) via Trento 17

telefono: 0941723068

fax: 0941723068

email: modican@tiscali.it



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 95/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Palestra - Destinazione catastale D/6** a PIRAINO via Del Sole 19/a, frazione Gliaca di Piraino, della superficie commerciale di **663,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ampio locale al piano seminterrato di un edificio in zona centrale della Frazione Gliaca, interamente allo stato rustico senza alcuna suddivisione interna e privo di tramezzature, privo di qualunque rifinitura, diintonaci a pareti, di controsoffitti, di pavimenti, di rivestimenti, di impianti. In atto vi è solo un piccolo vano provvisorio ed un piccolo W.C. privo di porta realizzati ed ad uso della ditta affittuaria che si è dotata di allaccio elettrico, idrico e fognario. L'immobile è dotato di rampa ed accesso carrabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala rampa esterna di accesso , ha un'altezza interna di 3,25. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 850 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria D/6, consistenza 0, rendita 7.182,00 Euro, indirizzo catastale: via Del Sole , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione di destinazione del 28/6/2012 ME0158922 - fg. 3 part. 850 sub 2 Categoria D/7 - Ultimazione fabbricato urbano del 16/12/2004 ME0216369
Coerenze: con via Del Sole, con spazio di isolamento particella 828, con lotti edificati di terzi (particelle 829-1113), con lotti edificati di terzi (particelle 393-346)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990 ristrutturato nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	663,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 302.256,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 256.917,60
Data della valutazione:	26/01/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 25/01/2014, con scadenza il 31/01/2020, registrato il 24/02/2014 a Patti ai nn. 171 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 7.200 annui.

Per una superficie parziale di mq 143



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:

Cessione di diritti a titolo oneroso, stipulata il 15/01/2014 a firma di notaio Bonanno ai nn. 22885/9649 di repertorio, trascritta il 10/02/2014 a Messina ai nn. 2322/2997

Servitù passaggio tubazioni acque meteoriche e fognarie e privo di diritto di indennità di eventuale sopraelevazione, registrata il 20/07/2012 a Messina ai nn. 4669, trascritta il 16/07/2012 a Messina ai nn. 18616/14706, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Compravendita del 28/06/2012

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/09/2012 a firma di Magnano di San Lio Emanuele ai nn. 50803/15288 di repertorio, iscritta il 17/09/2012 a Messina ai nn. 2146/23537, derivante da Concessione a garanzia per apertura creditp

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 17/07/2017 a firma di Tribunale Patti ai nn. 858 di repertorio, trascritto il 10/08/2017 a Messina ai nn. 15386/20054

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
Millesimi condominiali:	133,35

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: servitù di passaggio tubazioni acque meteoriche e fognarie dai soprastanti appartamenti

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal



16/07/2012), con atto stipulato il 16/07/2012 a firma di notaio A. Penna ai nn. 34543 di repertorio, registrato il 10/07/2012 a Messina ai nn. 4669, trascritto il 16/07/2012 a Messina ai nn. 18616/14706

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 07/05/2002 fino al 28/06/2012), con atto stipulato il 07/05/2002 a firma di notaio a. Penna ai nn. 27468 di repertorio, registrato il 24/05/2002 a Messina, trascritto il 03/09/2002 a Messina ai nn. 22610/18782

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 1, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Completamento edificio in via Del Sole in Gliaca di Piraino, rilasciata il 20/05/2003 con il n. 26/2003 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione Edilizia in sanatoria N. 2, rilasciata il 15/07/2002 con il n. 33/2002 di protocollo

Concessione Edilizia N. 3, rilasciata il 06/07/1992 con il n. 32/1992 di protocollo

Concessione Edilizia N. 4, rilasciata il 16/05/1990 con il n. 43/1990 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: unità immobiliare allo stato rustico (normativa di riferimento: DPR n. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: C.I.L.A. per opere interne

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

Costi di regolarizzazione:

- C.I.L.A. per opere interne: €1.000,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: carente di agibilità (normativa di riferimento: DPR n. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Attestazione di agibilità da presentare successivamente al completamento dell'immobile

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica agibilità : €2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



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	
Superficie commerciale (corrispondente al dato progettuale)	663,00	x	100 %	=	663,00	
Totale:	663,00				663,00	

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Superfici principali e secondarie: 500

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 380.000,00 pari a 760,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 380.000,00 pari a 760,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Superfici principali e secondarie: 450

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 340.000,00 pari a 755,56 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 340.000,00 pari a 755,56 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il parametro da utilizzare nelle valutazioni estimative deve tenere conto delle effettive condizioni in cui versa l'immobile (stato rustico e privo di qualunque suddivisione interna, rifiniture, impianti).

Il metodo per capitalizzazione dei redditi netti, avendo a disposizione i dati di affitto del locale, non si ritiene conducente in quanto il contratto si riferisce da una superficie parziale e non all'intera area calpestabile e con un uso diverso rispetto alla destinazione giuridicamente attinente all'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **530.880,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 530.880,00**



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 530.880,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la ricerca del valore del valore di mercato dell'immobile in esame si è adottato il metodo diretto denominato "criterio di stima per confronto" di valori unitari. Esso è basato nel costituire un campione di riferimento formato da una serie di prezzi unitari relativi a beni immobili analoghi a quello oggetto di stima per ubicazione, destinazione, natura costruttive, stato manutentivo, ecc., che sono stati oggetto di avvenute alienazioni. Il prezzo da adottare per l'immobile in esame è quello derivante dalla media tratta dal predetto campione di riferimento.

La consistenza dell'unità immobiliare è stata tratta dalle risultanze concessorie (veda Relazione Tecnica Integrativa della C.E. n. 26/2003).

Inoltre, si è fatto riferimento a:

- * Codice della Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa)
- * Direttiva 214/2017/UE
- * Quotazioni Immobiliari

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: Locali, osservatori del mercato immobiliare Banca Dati Agenzia 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	Palestra - Destinazione catastale D/6	663,00	0,00	530.880,00	530.880,00
				530.880,00 €	530.880,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Opere di completamento: tramezzi, intonacatura di pareti, controsoffitti, pavimenti, rivestimenti delle pareti dei bagni, impianto elettrico, impianti idrico e	-42,5% -225.624,00



fognario, impianto di climatizzazione, infissi interni ed esterni, ecc.)	
	225.624,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 302.256,00**

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: **€ 45.338,40**

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: **€ 256.917,60**

data 26/01/2021

il tecnico incaricato
ing. Angelo MODICA

