

Tribunale di Patti

Via Molino Croce, n° 1

Giudice dell'esecuzione:

Dr. Ugo SCAVUZZO

♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedimento: **n° 95/2018 R.G. Esec. Imm.**

♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦

CREDITORE PROCEDENTE: **UNICREDIT SpA**

contro

DEBITORE ESECUTATO:

♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦

Relazione di stima immobiliare

♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦

CTU

Arch. Maria Concetta TORCIVIA

Santo Stefano di Cam., aprile '19

Arch. Maria Concetta Torcivia

98077 S. Stefano di Camastro (ME), via Marina n°7 P. IVA 03013160837 c.f. TRC MCN 73M49 F251O
Cell.: 320.6985829 – Tel. / Fax: 0921.331391 E. mail: m.torcivia@virgilio.it – m.torcivia@pec.it





TRIBUNALE DI PATTI

VIA MOLINO CROCE

Esecuzione Immobiliare

N. Gen. Rep. **95/18** R.G.E.I.

UNICREDIT SpA

contro

Giudice Dr.:
Ugo SCAVUZZO

LOTTO N° 1

Tecnico incaricato

Arch. Maria Concetta TORCIVIA

iscritto all'Albo della provincia di Messina al n. 1536

iscritto all'Albo del Tribunale di Patti al n. 96

C.F. TRCMCN73M49F251O - P. Iva 03013160837

con studio in

Santo Stefano di Camastra (Messina) via Marina n.7

Cell. 320.6985829 - Tel. / Fax: 0921.331391

email: m.torcivia@virgilio.it - m.torcivia@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO – PATTI – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI N. 95/2018

LOTTO 001

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. **Stabilimento industriale**, con annessa corte di esclusiva pertinenza, in SINAGRA (Messina), nella via Provinciale, snc, della superficie complessiva lorda di ca. **mq 7.744,00**, per la quota di:

- 1000/1000 di piena proprietà.

L'immobile si compone di n° 2 piani fuori terra ed un piano sottostrada.

Identificazione catastale:

- intestato a:

-; rendita: €. 46.830,00. foglio n° 4, mappale 508, categ. D/7, classe -; superficie catastale

Coerenze: a nord: con p.lla n.512, di altra ditta; ad est: con p.lla n. 402, altra ditta; a sud: strada provinciale; ad ovest, con p.lle nn. 437 e 440.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra ed uno sottostrada. L'immobile è stato ultimato nel 2009.

2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	mq 7.744,00
Consistenza commerciale complessiva corpi accessori:	mq 0,00
Valore di mercato degli immobili nello stato di fatto in cui si trovano	€ 5.203.970,00
Valore di vendita giudiziaria degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano	€ 4.423.374,50
Data della valutazione	30/03/2019

3 STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data dei sopralluoghi l'immobile presentava le seguenti situazioni:

- PIANO SOTTOSTRADA, concesso in comodato gratuito alla società
- PIANO TERRA, concesso in locazione alla società, per giusto titolo.
- PIANO PRIMO, concesso in locazione alla ditta individuale, per giusto titolo.

Si precisa, inoltre, che in quest'ultimo piano si trova l'appartamento del custode, di fatto attualmente destinato ad abitazione della gale rappresentante della società debitrice.

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: *Nessuna*

4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO a favore di "BANCO di SICILIA S.p.A.", c.f. [redacted] contro [redacted] in sede allora [redacted] a firma di notaio Dott. Nunzio Arrigo, in data 23/07/2007, rep. n. 10800/2007, iscritta in data 30/07/2007, ai nn. 32030 RG/8956 RP.

Importo capitale: € 1.900.000,00

Importo ipoteca: € 2.850.000,00

[La formalità si riferisce agli immobili individuati in catasto terreni del comune di Sinagra, al foglio n°4, p.lle nn° 274-438-439. Dette particelle individuavano il terreno su cui, all'epoca in cui fu iscritta l'ipoteca, risultava in corso di costruzione il capannone industriale].

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento derivante da atto giudiziario - verbale di pignoramento immobili - a favore di "UNICREDIT SpA", c.f. 00348170101, contro [redacted] proprietaria del bene pignorato, a firma del Tribunale di Patti, del 18/08/2018, al n. 960, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Messina in data 07/09/2018, ai nn. 21067 RG/15933 RP.

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 insolite alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	€ 0,00

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI:

proprietaria dal 02/05/2007 ad oggi, in forza di atto di acquisto nelle firme del Notaio Dott. Nunzio Arrigo, rep. n°10506/1840 del 02/05/2007, rep. n°10.506 e racc. n°1.840, trascritto a Messina, ai nn. 20457/12076, in data 11/05/2007, con il quale l. [redacted] ai sig.ri [redacted] ciascuno della proprietà del fondo su cui è stato costruito l'immobile oggetto di pignoramento.

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

proprietaria dal 04/02/2005 al 02/05/2007, in forza di atto di compravendita, a firma del notaio dott. Salvatore Alioto, stipulato in data 13/01/2005, rep. n° 50701/13867, trascritto a Messina, ai nn. 4322/2805, con il quale i predetti signori acquistavano la quota di 1/2 ciascuno della proprietà del fondo su cui è stato costruito l'immobile oggetto di pignoramento, dai [redacted]

proprietaria dal 15/02/2000 al 04/02/2005, in forza di atto di compravendita, a firma del notaio dott.ssa Teresa L. M. Natoli, stipulato in data 15/02/2000, rep. n°12072, trascritto a Messina, ai nn. 5350/4527, in data 08/03/2000, con il quale i predetti signori acquistavano la piena proprietà, in regime di comunione dei beni, del fondo su cui è stato costruito

l'immobile oggetto di pignoramento, dai sig. _____

_____ titolare di 1/2 di usufrutto e _____

nuda proprietà e di 1/2 di usufrutto.

_____ proprietaria dal 03/01/1999 al 15/02/2000, in forza di Successione testamentaria Messina il 04/08/1938, deceduto il 03/01/1991, titolare della piena proprietà, giusta dichiarazione di successione n.56, vol. 2170, trascritta a Messina, ai nn. 4784/4103, in data 22/02/2001.

7 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia n°10/07, rilasciata dal comune di Sinagra in data 29/03/2007.

Concessione edilizia in variante n°01/09, rilasciata dal comune di Sinagra in data 15/01/2009.

Il comune di Sinagra, in data 30/06/2009, ha rilasciato regolare certificato di agibilità del capannone per imballaggio e commercializzazione di ricambi d'auto e vetri.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG – piano regolatore generale vigente, approvato al D.A. n. 14/DRU del 20/01/1997.

L'immobile ricade in zona E – **zone destinate ad uso agricolo**.

Sono le parti del territorio destinate ad uso agricolo.

Per le abitazioni si devono rispettare i seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità massimo: 0,03 mc/mq;

- numero massimo dei piani fuori terra: 2;

- il distacco dei fili stradali di qualsiasi costruzione non può essere inferiore alla normativa vigente.

VINCOLI DELLA ZONA:

- Legge antisismica 2.2.1974, n°64;

- Fascia di rispetto del bosco, ai sensi del DDG n.187 dell'11/04/2002 – ARTA – per le aree eventualmente ricadenti.

8 GIUDIZI DI CONFORMITA'

8.1 CONFORMITA' URBANISTICA: nessuna difformità.

8.2 CONFORMITA' CATASTALE: nessuna difformità.

8.3 CONFORMITA' EDILIZIA: nessuna difformità.

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: nessuna difformità.



A. **Stabilimento industriale**, con annessa corte di esclusiva pertinenza, in SINAGRA (Messina), nella via Provinciale, snc, della superficie complessiva lorda di ca. **mq 7.744,00**, per la quota di:

- 1000/1000 di piena proprietà.

L'immobile si compone di n° 2 piani fuori terra ed un piano sottostrada.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra ed uno sottostrada. L'immobile è stato ultimato nel 2009.

Identificazione catastale:

- intestato a: " " Foglio n° 4, mappale 508, categ. D/7, classe -; superficie catastale -; rendita: €. 46.830,00.

Coerenze: a nord: con p.lla n.512, di altra ditta; ad est: con p.lla n. 402, altra ditta; a sud: strada provinciale; ad ovest, con p.lle nn. 437 e 440.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica, in un'area prevalentemente agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria. All'area si accede direttamente dalla strada provinciale che collega al centro urbano. Il territorio in cui ricade l'immobile si inserisce nel contesto paesaggistico del Parco dei Nebrodi.

SERVIZI

Biblioteca distante km 2,40

Municipio distante km 2,00

COLLEGAMENTI

Autostrada distante km 10,50

Ferrovia distante km 10,00

QUALITA' E RATING INTERNO IMMOBILE

Livello di piano: mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lo stabilimento industriale insiste su terreno di proprietà esclusiva, interamente asfaltato e regolarmente recintato con muretti in c.a. e pali in metallo. Si accede allo stesso attraverso un cancello con apertura automatizzata. La struttura è composta da un corpo di fabbrica, avente forma rettangolare, realizzata con elementi prefabbricati in c.a. precompresso. Esso è suddiviso in due elevazioni f.t. ed un piano sottostrada. I piani, all'interno, sono serviti da corpi scala in metallo, regolarmente giuntati alla struttura dell'edificio. Esternamente sono presenti corpi scala di emergenza. Al piano primo, al quale è possibile accedere anche mediante una rampa carrabile, realizzata in c.a., si trova l'appartamento per il custode, che risulta rifinito in ogni sua parte. Lo stabilimento risulta rifinito con materiali tipicamente utilizzati per questo tipo di costruzioni. Il piano interrato presenta una pavimentazione in battuto di cemento, mentre gli altri piani sono realizzati con resine. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro. I portoni di ingresso sono in metallo.

È altresì presente il sistema antincendio, collocato all'interno del piazzale, mentre sul lastrico solare risulta collocato un impianto fotovoltaico.

Attualmente, i piani sono così individuati:

Piano sottostrada:	Piano terra	Piano primo
PARCHEGGI	AREA ARTIGIANALE	BLOCCO SERVIZI
	MAGAZZINO STOCC. VETRO	UFFICIO
	BLOCCO SERVIZI	APPARTAMENTO
	UFFICI	
	SALA MENSA	

Il piano sottostrada sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 3.079,00** ed una superficie calpestabile pari a ca. **mq 2.899,55**.

Il piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 2.332,44** ed una superficie calpestabile pari a ca. **mq 2.247,50**.

Il piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 2.332,44** ed una superficie calpestabile pari a ca. **mq 2.245,00**.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie esterna lorda (SEL) – Codice delle valutazioni immobiliari*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: DPR n°138/98.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano sottostrada - Parcheggi	Sup. reale lorda	3.079,00	1,00	3.079,00
PT - Magazz./area commerc.	Sup. reale lorda	2.332,44	1,00	2.332,44
P1 - Magazz./area commerc.	Sup. reale lorda	2.332,44	1,00	2.332,44
	Sup reale lorda	7.743,88		7.743,88

Superficie arrotondata a mq 7.744,00

Accessori: nessuno

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1 DEFINIZIONI

Procedimento di stima opificio: *Costo di riproduzione deprezzato.*

PREMESSA

Il mercato degli edifici industriali è caratterizzato da un numero esiguo di transazioni ed il valore di questi immobili si determina, generalmente, con il metodo di stima del valore del costo di riproduzione deprezzato, che rappresenta il costo che si dovrebbe sopportare all'attualità per riprodurre edifici simili a quello oggetto della stima, dedotto l'eventuale deprezzamento per vetustà ed obsolescenza tecnologica.

Il deprezzamento di cui noi terremo conto è quello per vetustà degli immobili.

CRITERIO E METODO DI STIMA

Il deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'edificio e può calcolarsi con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove:

D = deprezzamento percentuale

A = rapporto (in percentuale) tra l'età ed il numero di anni di vita utile dell'edificio

Il coefficiente di deprezzamento è dato da:

$$C_d = 100\% - D$$

che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo (C_{rip}) per ottenere il valore di riproduzione deprezzato (V_{rip}):

$$V_{rip} = C_d \times C_{rip}$$

Sono state esperite, pertanto, delle indagini di mercato intese a reperire i suddetti prezzi al metro quadrato commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite).

Sulla determinazione del valore dell'immobile bisogna tenere presente anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso.

Sotto il profilo estimativo, si constata che il valore dell'intero complesso industriale è influenzato sia dalle sue caratteristiche intrinseche, cioè dall'ubicazione del fabbricato stesso, dalla sua versatilità ad essere utilizzato per destinazioni diverse, sia dalle caratteristiche estrinseche, cioè dalla praticabilità della strada che ne consente un agevole collegamento al più vicino raccordo autostradale, che dista poco meno di 11 km.

C'è da tener presente, inoltre, che l'intero complesso si presenta in buono stato di conservazione, e appare evidente che è stato mantenuto correttamente nel tempo.

Sono da tenere in debito conto anche le opere impiantistiche presenti all'interno del fabbricato, quale impianto igienico-sanitario, impianto elettrico, impianto di illuminazione, fotovoltaico, etc., tutti impianti mantenuti in perfetta efficienza.

VALUTAZIONE DEL BENE

Prima di entrare nel merito dei dati utilizzati nella stima degli immobili, pare necessario fare una precisazione. I fabbricati industriali sono, per così dire, dei *grandi vuoti*, degli "scatoloni" dal basso costo di realizzo. Il costo è basso in ragione del fatto che le opere di finitura impiegate, generalmente, non sono equiparabili a quelle degli immobili ad uso residenziale che, di contro, sono più costose. Inoltre, il costo di costruzione della struttura è inversamente proporzionale alla dimensione: più il capannone è grande, minore è il costo. Nella maggior parte dei casi, il costo si aggira attorno alle 600- 700 €/mq. L'interrogazione svolta presso la banca dati dell'OMI, ha fornito per il I semestre 2018 dei valori compresi tra €360 ed €540, per i "capannoni tipici" della zona. Nella determinazione del prezzo per metro quadrato di costruzione a nuovo si è tenuto conto dell'esistenza del paioso sottostrada che ha comportato la realizzazione dei muri in fondazione, nonché dello scavo. Per tutte queste ragioni, si ritiene che il valore del fabbricato al nuovo possa essere determinato in:

€ 700,00 per metro quadrato di superficie lorda complessiva

DETERMINAZIONE DEL COSTO A NUOVO DEL FABBRICATO

Sulla base dei dati forniti da imprese di costruzione, per la tipologia di capannone in oggetto, con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che gli stessi presentano, si stima sinteticamente un costo di costruzione di circa 700 €/mq, considerato che gli stessi sono stati rifiniti come delle normali abitazioni. Detto ciò, il costo di riproduzione a nuovo dei capannoni è determinato come segue:

- superficie complessiva: **mq 7.744,00**
- costo di costruzione: € 700/mq
- costo di costruzione totale: $7.744 \text{ mq} \times € 700/\text{mq} = € 5.420.800,00$

$$C_{rip} = € 5.420.800,00$$

DETERMINAZIONE DEL COSTO DEPREZZATO DEL FABBRICATO

Il costo a nuovo è deprezzato in base alla formula sopra riportata. Si considera come anno di realizzo del fabbricato il 2009, con riferimento al certificato di agibilità rilasciato dal comune di Sinagra. Ipotizzando che la vita utile di fabbricati di questo tipo possa essere di circa 100 anni, posto che gli stessi, oggi, abbiano l'età di anni 10, il deprezzamento percentuale è dato da:

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

$$D = \frac{(10/100 \times 100 + 20)^2}{140} - 2,86 =$$

$$D = \frac{(30)^2}{140} - 2,86 =$$

$$D = \frac{900}{140} - 2,86 =$$

$$D = 6,42 - 2,86 = 3,56$$

$$D = 3,56$$

Il valore dell'edificio, considerato il deprezzamento, sarà dato da:

$$V_{rip} = C_d \times C_{rip}$$

ovvero:

$$V_{rip} = (100 - 3,56)/100 * € 5.420.800,00 = 0,96 * € 5.420.800,00 = € 5.203.968,00$$

Arrotondato in € 5.203.970,00

(euro cinquemilioniduecentotremilanovecentosettanta/00)

ID	Descrizione	Consistenza	Cons. accessori	Valore intero	Valore diritto
A	Opificio	Mq 7.744,00		€ 5.203.970,00	€ 5.203.970,00
				€ 5.203.970,00	€ 5.203.970,00

9.1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Sinagra. Osservatori del mercato: OMI e mercato locale.

VALORE DI MERCATO (OMV – Open Market Valuation):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale: mq 7.744,00 = € 5.203.970,00

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà) € 5.203.970,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti) € 5.203.970,00

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

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 5.203.970,00

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: € 780.595,50

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 in cui si trova: € 4.423.374,50

Data 30/03/19

Il tecnico incaricato
Arch. Maria Concetta Torcivia

Ist. n. 5 dep. 12/04/2019

Vis. tel. (0.90 euro)

Direzione Provinciale di Messina Ufficio Provinciale Territorio Direttore TOMMASO PR OLO

3-Nov-2018 12:29:18
Prot. n. T23106/2018

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534,000 x 378,000 metri

Comune: SIRACUSA
Foglio: 4

1 Particella: 509



M 36730

K - 14/100

Firmato Da: TORCIVIA MARIA CONCETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 29d6a69da365427d2b04dd07350dc4c5

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina

Dichiarazione protocollo n. ME0204872 del 04/06/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sinagra

Via Provinciale

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 4

Particella: 508

Subalterno:

Compilata da:

Bongiorno Salvatore

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Messina

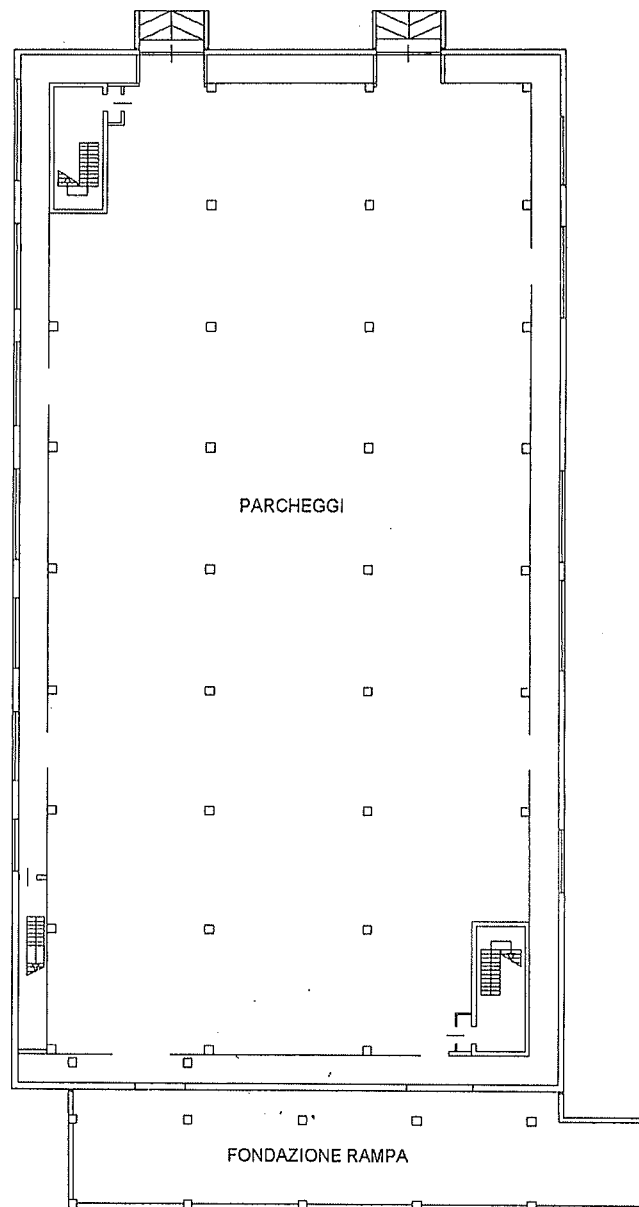
N. 3077

Scheda n. 1

Scala 1:500

PIANO S1

H = 3,90 m



Ultima planimetria in atti

Data: 03/11/2018 - n. T23758 - Richiedente: TRCMCN73M49F251O

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina

Dichiarazione protocollo n. ME0204872 del 04/06/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sinagra

Via Provinciale

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 4

Particella: 508

Subalterno:

Compilata da:

Bongiorno Salvatore

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Messina

N. 3077

Scheda n. 2

Scala 1:500

PIANO TERRA

H = 4,90 m

AREA PER PASSAGGI
E PIAZZALI DI MANOVRA

Ultima planimetria in atti

Data: 03/11/2018 - n. T23758 - Richiedente: TRCMCN73M49F2510

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Messina

Dichiarazione protocollo n. ME0204872 del 04/06/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sinagra

Via Provinciale

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 4

Particella: 508

Subalterno:

Compilata da:

Bongiorno Salvatore

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Messina

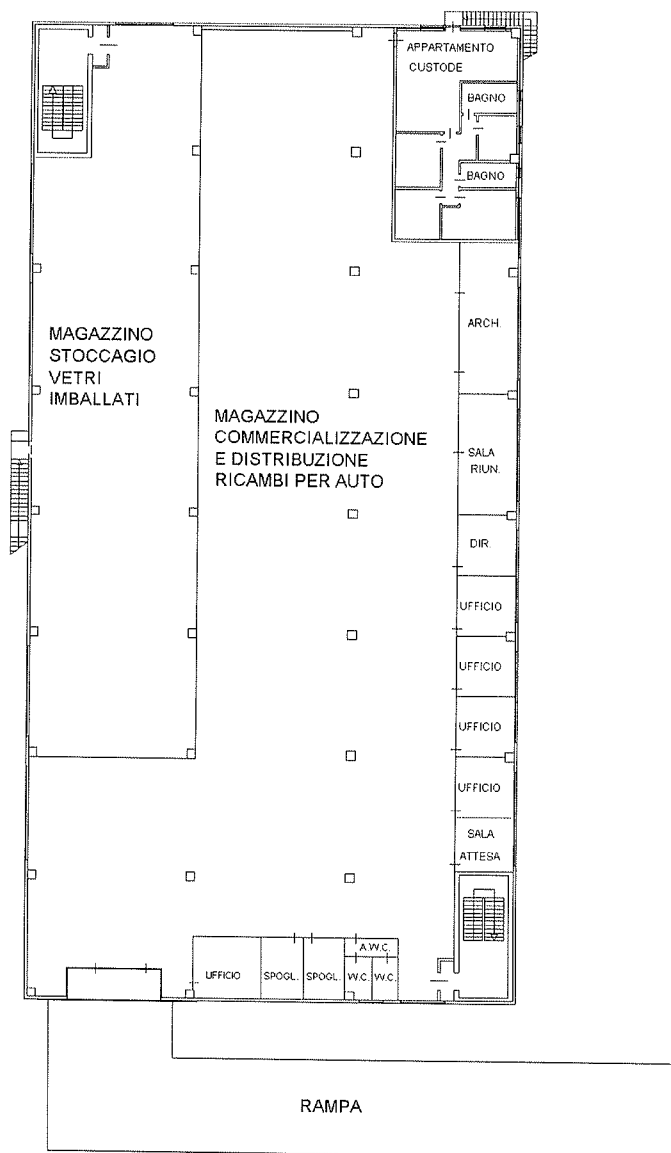
N. 3077

Scheda n. 3

Scala 1:500

PIANO PRIMO

H = 4,70 m



N

Ultima planimetria in atti

Data: 03/11/2018 - n. T23758 - Richiedente: TRCMCN73M49F251O

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



TRIBUNALE DI PATTI

VIA MOLINO CROCE

Esecuzione Immobiliare

N. Gen. Rep. 95/18 R.G.E.I.

UNICREDIT SpA

contro

€

Giudice Dr.:
Ugo SCAVUZZO

LOTTO N° 2

Tecnico incaricato

Arch. Maria Concetta TORCIVIA

iscritto all'Albo della provincia di Messina al n. 1536

iscritto all'Albo del Tribunale di Patti al n. 96

C.F. TRCMCN73M49F251O- P. Iva 03013160837

con studio in

Santo Stefano di Camastra (Messina) via Marina n.7

Cell. 320.6985829 - Tel. / Fax: 0921.331391

email: m.torcivia@virgilio.it - m.torcivia@pec.it

LOTTO 002

1

- 1000/1000 di piena proprietà.

Identificazione catastale:

Coerenze: a nord: con corte di pertinenza; ad est, sud ed ovest: con altre ditte della p.lla n. 43.

.....

2

mq 1.144,00

mq 0,00

€ 487.344,00

€ 414.242,40

30/03/2019

3

amministratore unico è il sig. ██████████ per giusto titolo.

4

4.1

- 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: Nessuna

4.2

- ### 4.2.1

- ### 4.2.2

Pignoramento derivante da atto giudiziario - verbale di pignoramento immobili - a favore di
"UNICREDIT SpA", c.f. 00348170101, contro **[REDACTED]**

Tecnico incaricato: Arch. Maria Concetta TORCIVIA

- 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:	€ 0,00

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI:

proprietaria dal 29/12/2011 ad oggi, in forza di atto per conferimento in società nelle firme del Notaio Dott. Nunzio Arrigo, rep. n°15820/5668 racc. del 29/12/2011, registrato a Messina in data 18/01/2012, al n°593, serie 1T, ivi trascritto ai nn. 22217/1890, **in data 19/01/2012**, dal sig. C. A. _____ titolare della piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramenti

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

proprietario dal 17/11/1986 al 29/12/2011, in forza di atto di compravendita, a firma del notaio dott. Francesco Natoli, stipulato in data 17/11/1986, rep. n° 32756, registrato a Patti il 03/12/1986 al n° 1732, trascritto a Messina il 10/12/1986, ai nn. 29181/24240, con il quale il predetto signore acquistava la piena proprietà dell'immobile dalla società " _____"
sede in Patti.

[si precisa che è stata riscontrata la seguente incongruenza, dovuta sicuramente ad un errore materiale: nella relazione notarile, quale nome della società che trasferisce l'immobile oggetto di pignoramento, è stato riportato quello di "K" mentre nell'atto originario sarebbe quello riportato sopra dalla scrivente].

7 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia di costruzione n°46/1969 del 02/12/1969.

Autorizzazione edilizia n°83/99, rilasciata dal comune di Patti, in data 09/10/1999, per lavori di manutenzione relativi alla realizzazione di un soppalco.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG – piano regolatore generale vigente, approvato al D.A. n. 31 del 09/11/2000.

Art. 47 Zone D1 – insediamenti commerciali, direzionali e artigianali.

Definizione: comprendono le parti del territorio interessate da insediamenti di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio, direzionali e piccolo artigianato.

Destinazione di zona: costruzioni e installazioni di manufatti destinati ad attività del commercio al dettaglio e/o all'ingrosso, direzionali e piccolo artigianato che escluda emissioni moleste e/o nocive di qualsiasi natura.

Strumenti di attuazione: l'edificazione è consentita mediante singola concessione.

Superficie minima del lotto: mq1500.

Indici di zona:

- Rapporto massimo di copertura: 1/3

- Altezza massima consentita: 7,50 ml con esclusione di volumi tecnici e degli impianti tecnologici che non hanno limitazioni di altezza, salvo le limitazioni imposte dalle leggi antisismiche vigenti.
- Numero massimo dei piani fuori terra: 2

VINCOLI DELLA ZONA:

- Legge antisismica 2.2.1974, n°64;

8 GIUDIZI DI CONFORMITA'

8.1 CONFORMITA' URBANISTICA: nessuna difformità.

8.2 CONFORMITA' CATASTALE: nessuna difformità.

8.3 CONFORMITA' EDILIZIA: nessuna difformità.

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: nessuna difformità.

BENI IN PATTI – VIA PAPA GIOVANNI XXIII, SNC PORZIONE DI CAPANNONE INDUSTRIALE di cui al punto A

A. **Porzione di capannone industriale**, con annessa corte di esclusiva pertinenza, in PATTI (Messina), nella via Papa Giovanni XXIII, snc, della superficie complessiva lorda di ca. **mq 1.144,00**, divisa in mq 572,00 per piano, per la quota di:

- 1000/1000 di piena proprietà.

L'immobile si compone di n° 2 piani fuori terra, di cui uno soppalcato. L'immobile è stato ultimato nei primi anni del 1970. Si accede allo stesso dall'annessa corte di proprietà esclusiva.

Identificazione catastale:

- intestato a Foglio n° 9, mappale 43/sub37, categ. D/8, classe -; superficie catastale -; rendita: €. 8.159,00.

Coerenze: a nord: con corte di pertinenza; ad est, sud ed ovest: con altre ditte della p.lla n. 43.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in zona semiperiferica, in un'area prevalentemente commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria. All'area si accede direttamente dalla via Papa Giovanni XXIII. Il territorio in cui ricade questo immobile ospita: la villa romana di Patti, residenza extraurbana di epoca romana; il sito archeologico di Tindari, che è anche luogo di devozione e pellegrinaggi per via del culto dell'antica Madonna nera; la basilica cattedrale di S. Bartolomeo. Inoltre, nel territorio comunale si trova la riserva naturale orientata di Marinello, un paradiso per gli amanti delle escursioni.

SERVIZI

Biblioteca distante km 2,80

Municipio distante km 2,80

Museo della ceramica distante km 2,30

COLLEGAMENTI

Autostrada distante km 2,30

Ferrovia distante km 1,90

QUALITA' E RATING INTERNO IMMOBILE

Livello di piano: mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La struttura è composta da un corpo di fabbrica, avente forma rettangolare, realizzata con struttura portante metallica, costituita da montanti e travi in acciaio. Esso è suddiviso in due elevazioni f.t.: il piano elevato consiste in un soppalco, realizzato con struttura analoga a quella principale, alla quale risulta regolarmente giuntata. Il piano elevato è servito da due corpi scala interni in metallo. Al piano terra si trovano i servizi ed un locale spogliatoio, nonché l'area vendita. Al piano primo soppalcato si trova l'intera area vendita.

Il piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 572,00 ed una superficie calpestabile pari a ca. mq 536,10.

Il piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 572,00 ed una superficie calpestabile pari a ca. mq 539,00.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie esterna lorda (SEL) – Codice delle valutazioni immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: DPR n°138/98.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
PT - Magazz./area commerc.	Sup. reale lorda	572,00	1,00	572,00
P1 - Magazz./area commerc.	Sup. reale lorda	572,00	1,00	572,00
	Sup reale lorda	1.144,00		1.144,00

Accessori: nessuno

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1 DEFINIZIONI

Procedimento di stima opificio: Costo di riproduzione deprezzato.

PREMESSA

Il mercato degli edifici industriali è caratterizzato da un numero esiguo di transazioni ed il valore di questi immobili si determina, generalmente, con il metodo di stima del valore del costo di riproduzione deprezzato, che rappresenta il costo che si dovrebbe sopportare all'attualità per riprodurre edifici simili a quello oggetto della stima, dedotto l'eventuale deprezzamento per vetustà ed obsolescenza tecnologica.

Il deprezzamento di cui noi terremo conto è quello per vetustà degli immobili.

CRITERIO E METODO DI STIMA

Il deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'edificio e può calcolarsi con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove:

D = deprezzamento percentuale

A = rapporto (in percentuale) tra l'età ed il numero di anni di vita utile dell'edificio

Il coefficiente di deprezzamento è dato da:

$$C_d = 100\% - D$$

che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo (C_{rip}) per ottenere il valore di riproduzione deprezzato (V_{rip}):

$$V_{rip} = C_d \times C_{rip}$$

Sono state esperite, pertanto, delle indagini di mercato intese a reperire i suddetti prezzi al metro quadrato commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite).

Sulla determinazione del valore dell'immobile bisogna tenere presente anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso.

Sotto il profilo estimativo, si constata che il valore dell'intero complesso industriale è influenzato sia dalle sue caratteristiche intrinseche, cioè dall'ubicazione del fabbricato stesso, dalla sua versatilità ad essere utilizzato per destinazioni diverse, sia dalle caratteristiche estrinseche, cioè dalla praticabilità della strada che ne consente un agevole collegamento al vicino raccordo autostradale, che dista poco più di 2 km.

C'è da tener presente, inoltre, che l'intero complesso si presenta in buono stato di conservazione, e appare evidente che è stato mantenuto correttamente nel tempo, sebbene risulti alquanto datato.

VALUTAZIONE DEL BENE

Prima di entrare nel merito dei dati utilizzati nella stima degli immobili, pare necessario fare una precisazione. I fabbricati industriali sono, per così dire, dei *grandi vuoti*, degli "scatoloni" dal basso costo di realizzo. Il costo è basso in ragione del fatto che le opere di finitura impiegate, generalmente, non sono equiparabili a quelle degli immobili ad uso residenziale che, di contro, sono più costose. Inoltre, il costo di costruzione della struttura è inversamente proporzionale alla dimensione: più il capannone è grande, minore è il costo. Nella maggior parte dei casi, il costo si aggira attorno alle 600- 750 €/mq. Nel caso in esame si è tenuto conto anche delle particolari condizioni del fabbricato, precisamente del fatto che lo stesso, di recente, sia stato interessato da una globale ristrutturazione interna, che ha anche riguardato gli impianti.

Valutate le caratteristiche della porzione di capannone, inserito all'interno di un complesso ben più ampio, nonché le peculiarità della zona, dal punto di vista sia delle potenzialità commerciali che offre che della facilità di accesso, si può ritenere che il valore del fabbricato al nuovo possa essere determinato in:

€ 600,00 per metro quadrato di superficie lorda complessiva

DETERMINAZIONE DEL COSTO A NUOVO DEL FABBRICATO

Sulla base dei dati forniti da imprese di costruzione, per la tipologia di capannone in oggetto, con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che gli stessi presentano, si stima sinteticamente un costo di costruzione di circa 600 €/mq, considerato che gli stessi sono stati rifiniti come delle normali abitazioni. Detto ciò, il costo di riproduzione a nuovo dei capannoni è determinato come segue:

- superficie complessiva: **mq 1.144,00**
- costo di costruzione: € 600/mq
- costo di costruzione totale: 1.144 mq * € 600/mq = **€ 686.400,00**

$$C_{rip} = \text{€ } 686.400,00$$

DETERMINAZIONE DEL COSTO DEPREZZATO DEL FABBRICATO

Il costo a nuovo è deprezzato in base alla formula sopra riportata. Si considera come anno di ultimazione del fabbricato il 1973, tenuto conto che la licenza di costruzione risale alla fine del 1969. Ipotizzando che la vita utile di fabbricati di questo tipo possa essere di circa 100 anni, posto che gli stessi, oggi, abbiano l'età di anni 46, il deprezzamento percentuale è dato da:

$$D = \frac{(A + 20)^2 - 2,86}{140}$$

$$D = \frac{(46/100 * 100 + 20)^2 - 2,86}{140} =$$

$$D = \frac{(46 + 20)^2 - 2,86}{140} =$$

$$D = \frac{(66)^2 - 2,86}{140} =$$

$$D = \frac{4356 - 2,86}{140} =$$

$$D = 31.11 - 2.86 = 28.25$$

$$D = 28.25$$

Il valore dell'edificio, considerato il deprezzamento, sarà dato da:

$$V_{rip} = C_d \times C_{rip}$$

ovvero:

$$V_{rip} = (100 - 28.25)/100 * € 686.400,00 = 0.71 * € 686.400,00 = \underline{\underline{€ 487.344,00}}$$

(euro quattrocentoottantasettetrecentoquarantaquattro/00)

ID	Descrizione	Consistenza	Cons. accessori	Valore intero	Valore diritto
A	Porzione di capannone	Mq 1.144,00		€ 487.344,00	€ 487.344,00
				€ 487.344,00	€ 487.344,00

9.1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Sinagra. Osservatori del mercato: OMI e mercato locale.

VALORE DI MERCATO (OMV – Open Market Valuation):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale: mq 1.144,00 = € 487.344,00

€ 487.344,00

€ 487.344,00

€ 00.00

€ 487.344,00

€ 73.101,60

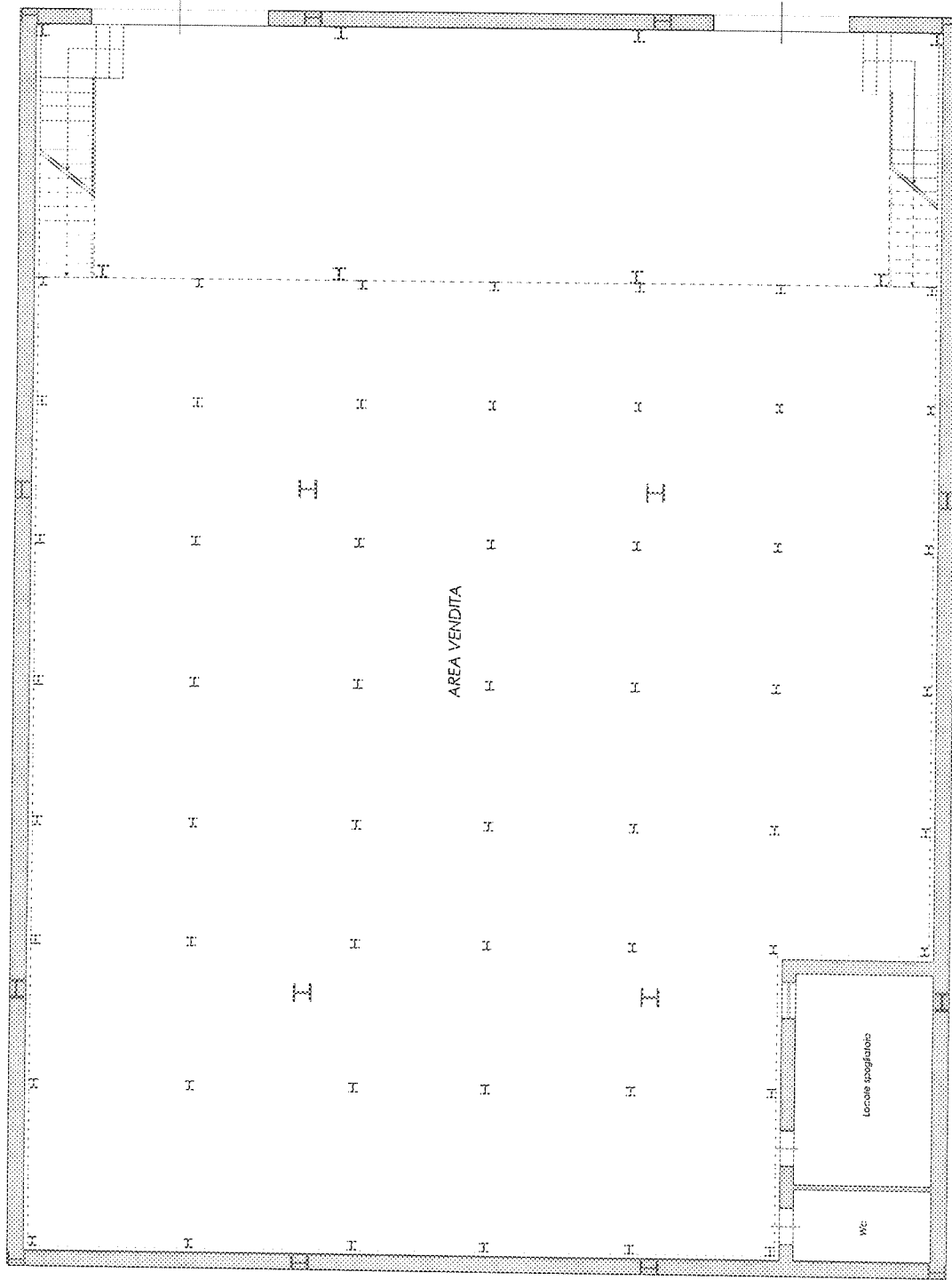
€ 0,00

€ 0,00

€ 414.242,40

Il tecnico incaricato
Arch. Maria Concetta Torcivia

Comune di PATTI
PIANTA PIANO TERRA - Stato di fatto
scala 1/100



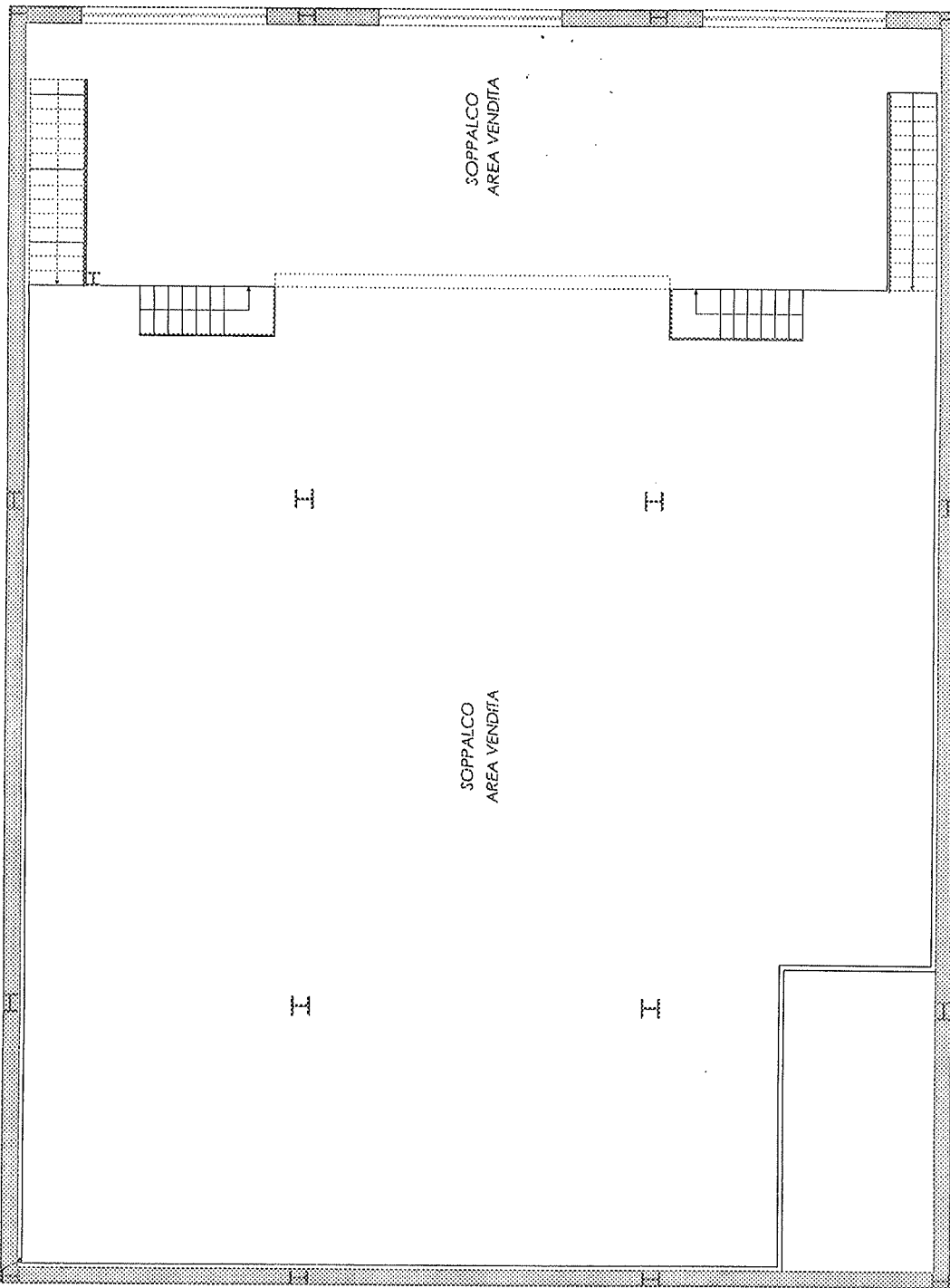
Scala 1/100

1) PIANO TERRA (Altezza utile interna: ml 3,15);
Superficie commerciale lorda mq 572,00

Superficie utile interna mq 536,10	
Superf. vendita	mq 517,30
Spogliatoio	mq 14,10
WC	mq 4,70
Sommario	mq 536,10

Comune di PATI
PIANTA PIANO SOPPALCO - Stato di fatto
scala 1/100

Giulia Tecnica cm 15



1) PIANO SOPPALCATO (Altezza utile interna: ml 4,08):
Superficie commerciale lorda mq 572,00
Superficie utile interna mq 539,00



Scala 1/100