

# TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**89/2019**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
UNICREDIT S.p.A.

DEBITORE:

GIUDICE:

DOTT.SA MICHELA AGATA LA PORTA

CUSTODE:

AVV. IVAN SEGRETO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/02/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**SALVATORE BUZZANCA**

CF: BZZSVT74B15F206Z

con studio in PATTI (ME) C.SO MATTEOTTI 163

telefono: 3280206189

email: [ing.buzzanca@alice.it](mailto:ing.buzzanca@alice.it)

PEC: [salvatore.buzzanca@ingpec.eu](mailto:salvatore.buzzanca@ingpec.eu)

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 89/2019

## LOTTO 1

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

**Λ** negozio a PATTI Via Fratelli Cervi 26/A, della superficie commerciale di 77,68 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Negoziato a piano terra con annesso locale di deposito al piano cantinato e parcheggio auto riservato, prospettante su corte condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, interno 23/A3, ha un'altezza interna di Piano S1 = 2,80 m - Piano T = 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1892 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 7, consistenza 43 mq, rendita 1.123,71 Euro, indirizzo catastale: VIA FRATELLI CERVI N. 26/A3, piano: S1-T, intestato a [REDACTED];  
[REDACTED] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 02/03/2019 protocollo n. ME0024485 in atti dal 02/03/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3983.1/2019)

Coerenze: Il piano S1 confina ad Ovest ed a Sud con spazio di isolamento condominiale, ad Est con sub. 29 ed a Nord con sub. 10. Il piano T confina ad Ovest ed a Sud con corte condominiale, ad Est con sub. 2 (parte comune condominiale) ed a Nord con Sub. 10.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	77,68 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 115.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 97.750,00
Data della valutazione:	07/02/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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:

fondo patrimoniale, stipulato il 27/10/2010 a firma di Notaio Tommaso Drago ai nn. 209867/12641 di repertorio, trascritta il 08/11/2010 a Messina ai nn. 34828/23520, a favore di [REDACTED]

I COSTITUENTI SI RISERVANO LA PROPRIETA' DEI BENI CONFERITI. GLI IMMOBILI VENGONO COSTITUITI IN FONDO PATRIMONIALE CON OGNI ACCESSORIO, ACCESSIONE, QUOTE CONDOMINIALI, PERTINENZE, COMPRESO IL POSTO AUTO, CONTRADDISTINTO CON IL N.A/3, PERTINENTE AL NEGOZIO SITO IN PATTI, VIA FRATELLI CERVI N.26, TUTTO INCLUSO E NULLA ESCLUSO.

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 annotata, stipulata il 05/10/2006 a firma di Notaio Silverio Magno ai nn. 23699/0271 di repertorio, iscritta il 09/10/2006 a Messina ai nn. 42360/13534, a favore di Banca Antonveneta S.p.A. con sede a Padova - C.F.: 02691680280, [REDACTED] C.F.:

[REDACTED] derivante da Mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 4.600.000,00 Euro.

Importo capitale: 2.300.000,00 Euro.

Durata ipoteca: 27 anni.

La formalità è riferita solamente a Part. 136 e 354 del foglio 8 del Comune di Patti sulle quali è stato realizzato il fabbricato di cui alla part. 1892.

Esiste annotazione N. 1275/167 del 14/01/2009 derivante da atto di frazionamento in quota del 24/11/2008 rogato dal Notaio Silverio Magno con rep. 25771/7713. Con tale atto, alla part. 1892 sub. 11 viene attribuita una quota capitale pari a 90.000,00 Euro ed un montante ipotecario pari a 180.000,00 Euro

ipoteca legale attiva, stipulata il 22/02/2016 a firma di Riscossione Sicilia S.p.A. ai nn. 1195/2015 di repertorio, iscritta il 24/02/2016 a Messina ai nn. 4382/535, a favore di Riscossione Sicilia S.p.A. con sede a Messina - C.F.: 00833920150, [REDACTED]

[REDACTED] derivante da ruolo esattoriale.

Importo ipoteca: 60.041,76 Euro.

Importo capitale: 30.020,88 Euro.

La formalità è riferita solamente a Part. 1892 sub. 11

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

pignoramento, stipulato il 27/09/2019 a firma di Tribunale di Patti ai nn. 994 di repertorio, trascritta il 13/11/2019 a Messina ai nn. 30714/23138, a favore di Unicredit S.p.A. con sede a Milano - C.F.: 00348170101, [REDACTED] C.F.:

[REDACTED] derivante da Verbale di pignoramento

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:





I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Fibra per connessione internet.

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 m

ferrovia distante 600 m

autostrada distante 3 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA

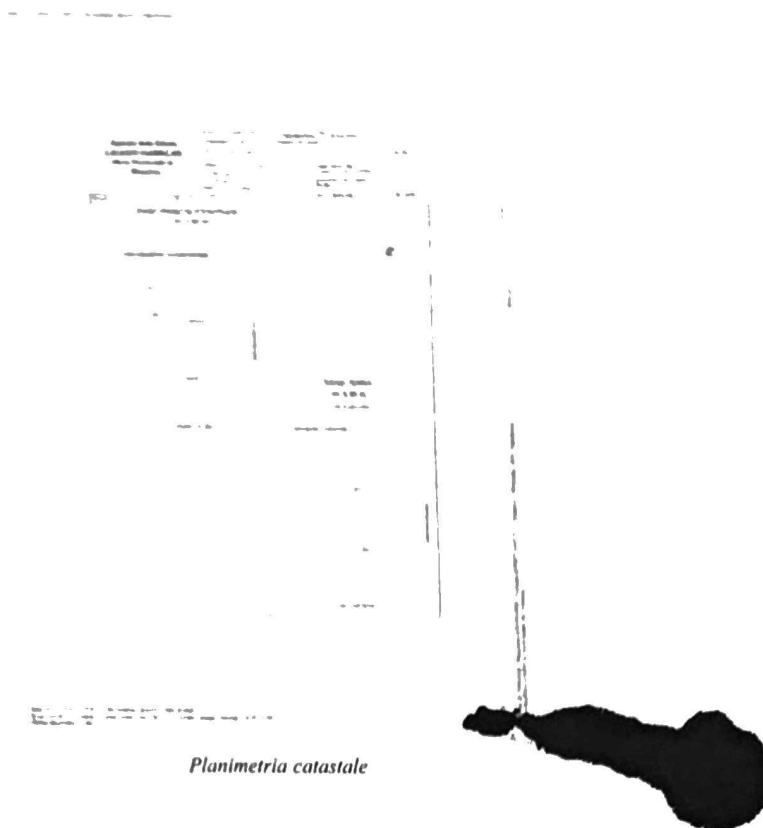
Negoziato ubicato al piano terra di un fabbricato di recente costruzione a 4 elevazioni fuori terra + una interrata, con annesso locale di deposito al piano interrato al quale si accede da scala interna. Costituito da due vani al piano terra ed un unico grande vano (parzialmente diviso da un tratto di parete) + WC con anti-WC al piano interrato. L'accesso ai locali è garantito dalla corte condominiale, ma i locali non prospettano sulla pubblica via (Via Fratelli Cervi)

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
Negoziato Piano terra	48,82	x	100 %	=	48,82
Locale di deposito al piano seminterrato	48,10	x	60 %	=	28,86
<b>Totale:</b>	<b>96,92</b>				<b>77,68</b>



Planimetria catastale

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del bene viene effettuata impiegando il criterio di stima sintetico comparativo in funzione dei prezzi medi di mercato realizzati nelle zone limitrofe per la compravendita di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o anche differenti, ma appositamente ragguagliate con dei coefficienti correttivi. Ai fini della valutazione si considera la recente realizzazione dell'intero complesso immobiliare ultimato nell'anno 2008 e l'ottimo stato di conservazione del bene oggetto di stima. Altresì si tiene in considerazione il fatto che lo stesso non prospetta direttamente sulla via pubblica, ma sulla corte condominiale laterale che lo rende meno visibile ai passanti. Tuttavia si considera l'ubicazione in zona a notevole concentrazione residenziale e commerciale del comune di Patti, notevolmente trafficata e con la presenza di numerosissime attività commerciali/imprenditoriali. La determinazione del più probabile prezzo di mercato viene effettuata a corpo, applicando un arrotondamento al valore complessivo del bene ottenuto dal prodotto della superficie lorda per un prezzo medio di mercato stimato in circa 1.500,00 Euro/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>115.000,00</b>
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 115.000,00</b>
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 115.000,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima dell'immobile si è utilizzato il criterio di stima sintetico comparativo mediante il raffronto con i prezzi di mercato effettivamente realizzati per la compravendita di immobili con caratteristiche simili nella zona di appartenenza dell'immobile oggetto di stima. In particolare, qualora gli immobili presentassero caratteristiche intrinseche ed estrinseche si utilizzano dei coefficienti correttivi della stima per tenere conto di tutti i fattori differenti, quali posizione, condizioni generali dell'immobile, stato di uso e manutenzione, qualità delle finiture, vetustà della costruzione, altezza interna, luminosità, esposizione, facilità di parcheggio, etc.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Barcellona P.G., conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Patti, agenzie: Agenzie Immobiliari operanti nel Comune di Patti., osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: conoscenza personale del mercato e tecnici operanti nella zona.

### 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 assunzioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni 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	negozio	77,68	0,00	115.000,00	115.000,00
				<b>115.000,00 €</b>	<b>115.000,00 €</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: **€ 115.000,00**

### 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: **€ 17.250,00**

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: **€ 97.750,00**