



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

30/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Michela Agata La PORTA

CUSTODE:

Avv. Luciano FARDELLA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/05/2026

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Antonino Costantino

CF:CSTNNN68L06G377G

con studio in PATTI (ME) via lucania 3

telefono: 3383238182

fax: 1782242832

email: COSTANTINOT@TISCALI.IT

PEC: antonino.costantino@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 30/2025

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **Locale Commerciale** a PIRAINO Via Industriale, frazione Frazione Gliaca , della superficie commerciale di **678,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di una unità immobiliare, facente parte di un corpo di fabbrica a due elevazioni fuori terra ,oltre, piano seminterrato, ad uso commerciale di forma rettangolare composta da unico ampio locale, con annessi tre wc e ant wc , un piccolo ripostiglio, oltre,un modesta zona box -ufficio, occupante una superficie lorda di circa mq. 654,80, con porticato di esclusiva di pertinenza, da cui si ha accesso principale, avente una superficie lorda di circa mq. 59,00. La stessa, è stata realizzata con struttura a pilastri e travi in c.c.a.collegate ad incastro, muratura perimetrale e di compartimento in mattoni forati, solaio di piano misto con mattoni di laterizi, travetti prefabbricati in c.a. e solettina di collegamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di min. 3.50 max 4.10 .Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1123 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 9.916,00 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE GLIACA, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/11/2016 Pratica n. ME0197471 in atti dal 28/11/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 67368.1/2016
Coerenze: confina da piu lati con corte comune (sub 1), da cui si ha accesso, e prospetta su u.i. al sub 5

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	678,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 699.811,36
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 699.811,36
Data di conclusione della relazione:	09/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 16/12/2016, con scadenza il 16/12/2028, registrato il 18/12/2016 a Patti ai nn. 000719 serie 3t (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 45.600,00 annuo

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 21/09/2019 a firma di Tribunale di Patti ai nn. 490 di repertorio, iscritta il 27/05/2020 a Messina ai nn. 10989/1196, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo atto Tribunale Di Patti del 21 settembre 2019 repertorio n. 490.

Importo ipoteca: 105.000,00.

Importo capitale: 80.440,67

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/04/2019 a firma di Tribunale di Patti ai nn. 120 di repertorio, iscritta il 15/01/2021 a Messina ai nn. 1033/62, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo atto Tribunale Di Patti del 08 /04/ 2019 repertorio n.120.

Importo ipoteca: 20.580,78.

Importo capitale: 12.735,10

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 10/07/2020 a firma di Tribunale di Patti ai nn. 254 di repertorio, iscritta il 16/04/2021 a Messina ai nn. 9892/878, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo atto Tribunale Di Patti del 10/07/2020 repertorio n.254.

Importo ipoteca: 400.000,00.

Importo capitale: 452.990,01.

Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Messina il 10 dicembre 2020 al numero generale 30626 e al numero particolare 2609 ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 08/05/2025 a firma di Tribunale di Patti ai nn. 441 di repertorio, trascritta il 13/06/2025 a Messina ai nn. 15898/12394, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili atto Uff. Giud. Tribunale Di Patti del 8 maggio 2025 repertorio n. 441

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto amministrativo assegnazione aree p.i.p. (piano insediamenti produttivi) del Comune Di Piraino del 31 luglio 2007 repertorio n. 312/2007 (dal 31/07/2007), con atto stipulato il 31/07/2007 a firma di Segretario Comunale ai nn. 312/2007 di repertorio, trascritto il 31/03/2008 a Messina ai nn. 12340/8686.

Si riporta quanto annotato al quadro D: Con il presente atto si rettifica l'atto di assegnazione, in proprietà, di aree in zona p.i.p., rogato dal segretario del comune di Piraino, rep 527 del 18/09/1985, registrato a Patti al n 1343, vol 147 in data 01/10/1985 e trascritto a Messina al n r.p. 19433 r.g. 24208 del 06/11/1985. in tale atto, ora rettificato, venivano erroneamente identificate e descritte le aree assegnate, in proprietà, in zona pip dal comune di piraino, -
- errata descrizione ed identificazione catastale delle aree assegnate: lotto nel comune di piraino, in catasto: al fg 3 part 242 di mq 1140, al fg 3 part 497 di mq 230 e fg 3 part 507 di mq 135. - esatta descrizione ed identificazione catastale delle aree assegnate: lotto nel comune di Piraino, in catasto: al fg 3 part 242 di mq 1250 e al fg 3 part 497 di mq 230. Si precisa infine che, gli immobili NCT alla particella in origine indicate 242 e 497 del fog. 3 siono state soppresse generando l'ente urbano alla particella 1123 su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto amministrativo assegnazione aree p.i.p. (piano insediamenti produttivi) del Comune Di Piraino del 31 luglio 2007 repertorio n. 312/2007 (dal 18/09/1985 fino al 31/07/2007), con atto stipulato il 18/09/1985 a firma di Segretario Comunale ai nn. 527 di repertorio, registrato il 01/10/1985 a Patti ai nn. 1343/vol 147, trascritto il 06/11/1985 a Messina ai nn. 24208/19433.

A margine della suddetta trascrizione sussistono i seguenti annotamenti: In data 31/03/2008 ai n° 12340/ 8686 Atto di rettifica . Si precisa inoltre che, la succitata convenzione del 18/09/1985 rep. 527 è stata integrata con una nuova convezione da parte del Comune di Piraino in data 06/04/1989 regolarmente registrata all'Ufficio registro di Patti in data 14/04/1989 al n° 225

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 17/89** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato industriale nel P.I.P. di Gliaca , rilasciata il 17/06/1989 con il n. 17/89 di protocollo

Concessione Edilizia in Variante alla C.E. 17/89 del 17/06/1989 **N. 47/91**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato industriale nel P.I.P. di Gliaca , rilasciata il 07/11/1991 con il n. 47/91 di protocollo

Autorizzazione per cambio destinazione d'uso di cui alla Concessione Edilizia in Variante alla C.E. 17/89 del 17/06/1989 **N. 6438/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche rispetto al progetto concessionato, adeguamento servizi , cambio destinazione d'uso , straordinaria manutenzione e completamento prospetti industriale nel P.I.P. di Gliaca , rilasciata il 23/05/2014 con il n. 6438/2014 di protocollo

Autorizzazione in variante in corso d'opera per Autorizzazione edilizia n° 16982/2014 per cambio destinazione d'uso di cui alla Concessione Edilizia in Variante alla C.E. 17/89 del 17/06/1989 **N. 14256/2015**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche di diversa distribuzione interna. , rilasciata il 26/10/2015 con il n. 14256/2015 di protocollo, agibilità del 15/04/2016 con il n. 5470/2016 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a al Piano terra individuato al sub 3 parti.Illa 1123 del fog. 3 ad uso commerciale .

Per il citato immobile individuato al sub 3 parti.Illa 1123 del fog. 3 è stata presentata pratica di Attestazione di agibilità (ai sensi dell'art. 3 L.R. 17/94 art. 25 e 82 DPR 380/2001 e L.R. 14/2014),: allegando la seguente documentazione: Certificato di conformità alla Legge sismica 64/74 art 28 e L.R. 7/2003 art 32; Certificato di Collaudo del 23/06/2010 e relazione a struttura ultimata del 14/06/2010; Autorizzazione Vigili del fuoco prot. n° 5874 dl 150/05/2015 pratica n° 14773; Dichiarazione impianto antincendio del 18/01/2016 ; Dichiarazione impianto elettrico del 27/01/2016 Certificato impianto idraulico del 21/01/2016; Denuncia di Variazione catastale del 08/02/2016; certificazione energetica del 18/02/2016; dichiarazione di conformità impianto idrico fisso antincendio costituito da nappi del 12/01/2016

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvato con D.A. n° 413 del 02/05/1990 , il quale risultano decaduti i vincoli preordinati alle espropriazioni, l'immobile ricade in zona D2. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Zona per attività industriale esistente - Comprendono le parti del territorio limitrofe alla Stazione ferroviaria , già destinate dal precedente strumento urbanistico ad attività industriali , artigianali e commerciali in corso di attuazione.

Strumento di attuazione Piano di insediamento produttivo.Densità territoriale massima: Lotto minimo di intervento di edificazione mq. 400; altezza massima : mt. 12,50 . Numero massimo dei piani f.t. 3.; Distanza tra fabbricati : mt. 10,00; distanza dal ciglio stradale : mt. 10,00; Distanza dai confini : mt. 5,00; destinazione d'uso : Industria , Artigianale e Commerciale (vedasi certificazione urbanistica allegata)

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera Adottato con delibera di Consiglio Comunale n° 52 del 18/12/2025 , l'immobile ricade in zona D2. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Zona per attività industriale esistente ed in corso di attuazione . Definizione

- Comprendono le parti del territorio limitrofe alla Stazione ferroviaria , già destinate dal precedente strumento urbanistico ad attività industriali , artigianali e commerciali in fase di attuazione. .

Destinazione di zona: Costruzioni e installazioni di manufatti industriali , per l'artigianato ed il

commercio. strumenti di attuazione : Piano PIP per gli insediamenti produttivi già approvato. Indici di zona e parametri urbanistici: indici e parametri stabiliti dal Piano Particolareggiato approvato. In caso di varianti, le stesse dovranno essere compatibili con le prescrizioni di zona del PRG vigente al momento dell'approvazione del PIP.

(vedasi certificazione urbanistica allegata)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non risulta in atti progettuale assenti la rappresentazione grafica di una finestra nel versante ovest con un tratto di un tramezzo nel reparto zona vendita (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, con succ. mod. integr. L.R. 10 agosto 2016, n.16)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Scia in Sanatoria da presentare All'ufficio urbanistico del Comune di Piraino

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Cila in sanatoria per competenze tecniche , sanzione e spese varie : €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60g

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non riportato nella scheda planimetrica grafica catastale la realizzazione di una finestra nel versante ovest con un tratto di un tramezzo nel reparto zona vendita (normativa di riferimento: Aggiornamento cartografico catastale art. 8 L.01/10/69; variazione catastale ai sensi dell'art. 20 del RDL 130439 n° 652-del d.l. 30 1293, n. 557, ed legge n. 133 del 26 /02/94) e succ. modif. ed integrz. con relativo elaborato planimetrico.))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Doc Fa Denuncia di Variazione catastale da sottoporre all'Agenzia delle Entrate (ex catasto) di Messina per variazione planimetrica

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Doc. fa di variazione catastale per competenze tecniche e spese per diritti catastale : €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 g

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PIRAINO VIA INDUSTRIALE, FRAZIONE FRAZIONE GLIACA

LOCALE COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

Locale Commerciale a PIRAINO Via Industriale, frazione Frazione Gliaca , della superficie commerciale di **678,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una unità immobiliare, facente parte di un corpo di fabbrica a due elevazioni fuori terra ,oltre, piano seminterrato, ad uso commerciale di forma rettangolare composta da unico ampio locale, con annessi tre wc e ant wc , un piccolo ripostiglio, oltre,un modesta zona box -ufficio, occupante una superficie lorda di circa mq. 654,80, con porticato di esclusiva di pertinenza, da cui si ha accesso principale, avente una superficie lorda di circa mq. 59,00. La stessa, è stata realizzata con struttura a pilastri e travi in c.c.a.collegate ad incastro, muratura perimetrale e di compartimento in mattoni forati, solaio di piano misto con mattoni di laterizi, travetti prefabbricati in c.a. e soletta di collegamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di min. 3.50 max 4.10 .Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1123 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 9.916,00 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE GLIACA, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/11/2016 Pratica n. ME0197471 in atti dal 28/11/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 67368.1/2016

Coerenze: confina da piu lati con corte comune (sub 1), da cui si ha accesso, e prospetta su u.i. al sub 5

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Patti, Capo D'Orlando, S. Agata di Militello, Brolo, Milazzo, Barcellona P.G.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Nazionale dei Nebrodi, Museo fondazione "Famiglia Piccolo", Castello Bastione, Castello Medievale di Brolo ,Faro,.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 4 km

al di sotto della media



ferrovia distante 0,200 km

nella media



superstrada distante 0,400 km

al di sotto della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

ottimo



panoramicità:

buono



livello di piano:

ottimo



stato di manutenzione:

ottimo



luminosità:

eccellente



qualità degli impianti:

ottimo



qualità dei servizi:

ottimo



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: a due ante realizzati in alluminio anodizzato preverniciato al di sopra della media ★★★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in in piastrelle di grès porcellanato

infissi interni: ad una anta realizzati in legno tamburato

buono ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★

cancello: scorrevole realizzato in ferro con apertura interna

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 6kw conformità: dichiarazione di conformità rilasciato in data 27/01/2016

buono ★★★★★★★★★★

fognatura: sottotraccia la reti di smaltimento è realizzata in rete comunale

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

antincendio: impianto fisso costituito da tre idranti (naspi) ; l'accessibilità da parte dei Vigili del fuoco è si conformità: dichiarazione di conformità dell'impianto rilasciato in data 12/01/2016. Il locale è munito di impianto rivelazione segnalazione incendi con dichiarazione di conformità dell'impianto rilasciato in data 18/01/2016; inoltre, è conforme alla normativa ed ai criteri tecnici di prevenzione incendi con Valutazione del progetto n° peatica 14773 (art 3 PDR151/11) dal dipartimento dei Vigili del Fuoco di Messina con prot.llo n° 0005874 del 15/05/2015

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

condizionamento: con unità esterne

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

Delle Strutture:

fondazioni: dirette a travi rovesce costruite in c.a.

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

solai: tipo misto con travetti prefabbricati e laterizi con soletta di collegamento

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

strutture verticali: costruite in pilastri in c.c.a. collegate ad incastro

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

travi: costruite in travii in c.c.a. collegate ad incastro

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

copertura: a falde

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

CLASSE ENERGETICA:



[126,40 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 67/16 registrata in data 15/02/2016

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
locale commerciale	654,80	x	100 %	=	654,80
zona portico	59,00	x	40 %	=	23,60

Totale:	713,80	678,40
----------------	---------------	---------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia immobiliare

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.200,00

osservatore del mercato immobiliare

Valore minimo: 930,00

Valore massimo: 1.400,00

tecnico del settore

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.100,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Pertanto, il procedimento di calcolo si basa sul "confronto diretto" del prezzo medio di mercato di immobili con la stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Cioè, si tiene debitamente conto dei fattori incrementativi e decrementativi che caratterizzano il caso in esame e dell'oggettivo stato in cui si trova il bene oggetto della presente valutazione, applicando dei valori base indicativi, i cosiddetti parametri correttivi (n). Infatti, nella comune prassi tecnica di valutazione di un bene immobile è importante la disamina di parametri significativi fondamentali di natura sia intrinseca che estrinseca che caratterizzano e differenziano il bene da quelli comparativi di riferimento e che concorrono mediante opportuni adeguamenti alla sua giusta valutazione:

- parametro zonale inteso nel senso della qualificazione conferita all'edificio da un complesso di caratteristiche di vario tipo, quali la sua ubicazione, la funzionalità della rete viaria, la sua visibilità, la presenza di altri edifici, la presenza di utenze tecnologiche, etc.;
- parametro funzionale inteso nel senso di potenzialità di uso di annessi funzionali, quali piazzali, parcheggi, etc
- parametro di vetustà, inteso come caratteristica qualitativa del fabbricato determinata in funzione del periodo intercorrente dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione dello stesso all'attualità (nuovo, recente, vecchio etc.); parametro di qualità relativamente all'identificazione di buone caratteristiche formali di natura non solo estetica, riferita agli esterni in termini architettonici, ma anche qualitativa, relativamente alla buona qualità dei materiali adoperati ed alle corrette modalità di posa in opera; parametro di manutenzione ; tiene conto della condizione effettiva del fabbricato rispetto al complesso delle operazioni di riparazione, rinnovamento e sostituzione, necessarie a ripristinare la funzionalità ed efficienza secondo gli standard attuali e dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni) ecc;
- parametro costruttivo strutturale relativamente al corretto assetto statico ed alla conseguente assenza di quadri di dissesto e fessurativi, nonché all'assenza di fenomenologie di degrado da immissioni di acqua o da formazioni di condensa
- parametro costruttivo impiantistico relativamente all'identificazione delle buone caratteristiche funzionali degli impianti interni ed esterni, quali elettrico, idrico, di riscaldamento, telefonico, citofonico, di smaltimento acque bianche e nere nonché della precisa rispondenza degli stessi alla normativa vigente;

- parametro di esposizione, affaccio, luminosità e orientamento tiene conto dell'orientamento rispetto ai punti cardinali dell'asse delle finestre e dell'affaccio di un edificio e, quindi, il complesso delle condizioni di luminosità, di riscaldamento, di umidità, di areazione, etc.;
 - parametro di superficie/taglio tiene conto delle dimensioni effettive delle unità immobiliari relativamente ad altri e deve quindi considerare ogni aspetto, positivo o negativo, che deriva da questo fatto;
 - parametro del livello del piano tiene conto della condizione effettiva del livello del piano dell'unità immobiliare;
- Cio' posto, tenuto debitamente conto dei fattori incrementativi e decrementativi che caratterizzano il caso in esame e dell'oggettivo stato in cui si trova il bene oggetto della presente valutazione, per le determinazioni del caso, si ritiene congruo applicare i seguenti parametri correttivi (n):

1,10 ZONALE

1,02 FUNZIONALE

0,80 VETUSTA'-QUALITA'-MANUTENZIONE

1,05 COSTRUTTIVO STRUTTURALE

1,10 COSTRUTTIVO IMPIANTISTICO

1,10 ESPOSIZIONE-AFFACCIO-LUMINOSITA'-ORIENTAMENTO

0,80 SUPERFICIE/TAGLIO

0,92 LIVELLO DEL PIANO

$m = 7,89$ (somma dei parametri correttivi) $n = 8$ (numero dei parametri correttivi)

Si può, pertanto, asserire che, per immobili adibiti a uso commerciale, in stato conservativo normale (riferito a quello più frequente in zona), di tipo medio con finiture normali per la loro commerciabilità ed inseriti in zone residenziali urbanisticamente equivalenti a quella in disamina il valore unitario ordinario di compravendita può oscillare mediamente attorno ad € 1.200,00 /mq. E' chiaro che il riferimento economico su riportato si deve ritenere meramente indicativo quindi suscettibile di ritocchi e correzioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato oggetto di stima che, comparate con quelle standard, dei fabbricati quotati presso le agenzie dell'intermediazione immobiliare che hanno la stessa funzione di quelli utilizzati sin dall'antiguerra per la determinazione delle quote millesimali dei condomini e delle cooperative edilizia (cfr. Min LL.PP. circ. n°12480/1966 e n° 2945/1993) ed anche dalla legge 392/1978 per la determinazione dell'equo canone (ora abrogato), forniscono degli opportuni coefficienti di differenziazione, che eliminano il "valore unitario ordinario" a quello "reale" (V.u.r.).

Quindi, determinato il più probabile valore parametrico di mercato di un bene avente caratteristiche simili a quelle in oggetto si apportano le opportune aggiunte e/o detrazioni, e, quindi si ha:

Valore di riferimento € 1.200,00/mq

Coefficiente di ragguaglio $m - (n - 1) = 7,89 - (8 - 1) = 0,89$

Calcolo valore unitario $0,89 \times € 1.200,00 = € 1068,00/\text{mq}$

In conclusione il più probabile valore di mercato unitario dell'immobile tenuto conto delle caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di stima e dei relativi coefficienti correttivi (coefficiente di apprezzamento/deprezzamento totale pari a 0,89) viene determinato in: Euro 1068,00 per arrotondamento

euro 1070,00 al metro quadrato di superficie commerciale lorda

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	678,40	x	1.070,00	=	725.888,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 725.888,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 725.888,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato nel confrontare, attraverso indagini esperite, gli immobili oggetto di stima con immobili simili sintetico-comparativo parametrico. Il confronto è stato fatto in data recente ,anche attraverso ricerche fatte sui siti di pubblicità immobiliare, al fine di individuare proposte di vendita di immobili simili, in un periodo di crisi economica non solo a livello nazionale ma Mondiale. Attualmente esiste una notevole offerta senza domanda. Inoltre, si è tenuto conto, altresì delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di fatto in cui in atto si trovano nella sua natura, consistenza, ubicazione dal collegamento con i servizi urbani e con il centro, la distanza dai centri di interesse collettivo, dalle strutture pubbliche e dalle principali sedi viarie di collegamento comprensoriali ed con lo stato attuale di mercato. Quindi, sono stati estrapolati i prezzi medi da applicare per la ricerca del più probabile valore di mercato dei precitati immobili, utilizzando, altresì, i coefficienti di ragguaglio rilevati dall'osservatorio del mercato immobiliare nonché sulla scorta dell'esperienza e pratica professionale. Pertanto, stabilite le analogie tecniche ed economiche relativamente al bene oggetto di stima e, sulla scorta di dati afferenti i prezzi di mercato in regime di libera contrattazione ed , in base al parametro comunemente usato nella compravendita immobiliare e cioè sulla superficie lorda commerciale per i fabbricati e per la rispettiva quota di possesso, si è ottenuto così, il più probabile valore di mercato. Si precisa, infine che, per superficie lorda si intende la superficie di proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (quest'ultime sono computate fino ad uno spessore massimo di cm 50) e

sino alla mezzzeria delle pareti confinanti con altre proprietà o di uso comune (con un massimo di 25 cm) .Ad essa vengono sommate le superficie di accessori e pertinenze, calcolate in base , altresì, ai coefficienti di incidenza che tengono conto delle condizioni d'uso del bene, ovvero degli interventi da effettuarsi e della sua epoca di edificazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Patti-Barcellona P.G. , conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Piraino, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle entrate , ed inoltre: tecnico del settore , siti web

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	678,40	0,00	725.888,00	725.888,00
				725.888,00 €	725.888,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Tenuto conto delle caratteristiche organiche (intrinseche ed estrinseche) dell'immobile oggetto di procedura, lo stesso, si ritiene " non comodamente divisibile", in quanto, un'eventuale divisione comporterebbe problemi tecnici di dispendiosa soluzione e/o la menomazione della funzionalità e/o del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo del bene

**VALORE DI
VENDITA
GIUDIZIARIA
(FJV):**

Riduzione del 3% per lo stato di occupazione:	€. 21.776,64
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 4.300,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 699.811,36
Riduzione del valore del 0% 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:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 699.811,36