

Espropriazioni immobiliari N. 18/2015  
promossa da: BANCA SELLA SPA

---



# TRIBUNALE DI PATTI EX SD SANT'AGATA DI MILITELLO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 18/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA SELLA SPA

DEBITORE:

GIUDICE:  
Dott. Ugo Scavuzzo

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/01/2018



TECNICO INCARICATO:

**GIUSEPPE SCARDINO**

CF:SCRGPP71L12G377H  
con studio in PATTI (ME) V. S.SPIRITO  
telefono: 0039094121907  
email: scardino.ing@gmail.com



TRIBUNALE DI PATTI EX SD SANT'AGATA DI MILITELLO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 18/2015

## LOTTO 1

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

**A** ufficio a BROLO via Gabriele D'Annunzio 32, della superficie commerciale di **132,80** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà L)

Lotto costituito da un immobile di tipo residenziale con uffici posti al piano terra e locali deposito al piano seminterrato, avente ingresso indipendente dalla via Gabriele D'Annunzio n.32

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1408 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/10, classe U, consistenza 4,5 vani, rendita 766,94 Euro, indirizzo catastale: VIA GABRIELE D'ANNUNZIO, piano: S1-T scala B, intestato a L con sede in Brolo  
Dati di proprietà derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/06/2016 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 01/07/2016 Repertorio n.: 20020 Rogante: ARRIGO NUNZIO Sede: MESSINA Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 12866.1/2016)

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>132,80 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 153.360,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 153.360,00</b>
Data della valutazione:	<b>08/01/2018</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da EDIL PIZZINO SRL con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 31/10/2013, con scadenza il 31/10/2019, registrato il 14/11/2013 a PATTI ai nn. 1087 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di Euro 3600 annui oltre iva

### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

### 4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 20/01/2014 a Messina ai nn. 1200/83, a favore di Banca Sella SPA, contro  
, derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Lecce n.1388/12.

ipoteca: 100000.

Importo capitale: 65000

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 17/02/2014 a Messina ai nn. 3504/284, a favore  
 contro  
 derivante da Sentenza Tribunale di Siracusa.

Importo ipoteca: 42000.

Importo capitale: 21807,53

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 17/06/2014 a Messina ai nn. 13269/1194, a fav  
 derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 35000.

Importo capitale: 30000

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

pignoramento, stipulata il 04/02/2015 a firma di Ufficiale giudiziario di Patti , trascritta il 27/03/2015 a  
 Messina ai nn. 7052/5251, a favore di Banca Sella SPA, derivante da Atto giudiziario

### 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

, trascritta il 21/10/2014 a Milano ai nn. 44086/59872, a favore di Italiana Assicurazioni SpA, contro  
 Itaca Srl, derivante da Decreto ingiuntivo

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 500,00

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:

In data 21/06/2016, come da atto di fusione allegato, la stata incorporata nella  
 società

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

I er la quota di 1000/1000, in forza di Atto di fusione (dal 21/06/2016), con atto stipulato il  
 21/06/2016 a firma di notaio Nunzio Arrigo ai nn. 20020/8670 di repertorio, registrato il 30/06/2016 a  
 Messina ai nn. 4741, in forza di Atto di fusione



## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

████████████████████ per la quota di 1000/1000, in forza di Compravendita (dal 01/08/1997 fino al 27/02/2002), con atto stipulato il 01/08/1997 a firma di notaio Adele Penna ai nn. 23380 di repertorio, registrato il 07/08/1997 a Messina ai nn. 329, trascritto il 06/08/1997 a Messina ai nn. 18808/16307, in forza di Compravendita

per la quota di 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA (dal 27/02/2002 fino al 21/06/2016), con atto stipulato il 27/02/2002 a firma di notaio Silverio Magno ai nn. 14866/3171 di repertorio, in forza di COMPRAVENDITA

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 04/91, i ██████████ per lavori di Costruzione di due edifici a tre elevazioni f.t. oltre al piano cantinato siti in via G.D'Annunzio, presentata il 22/06/1990 con il n. 7573 di protocollo, rilasciata il 11/01/1991, agibilità del 15/01/1998.

La concessione edilizia n.04 del 11/01/91 è rilasciata in variante alla n.34 del 19/10/87

Autorizzazione Edilizia N. 16/04, intes ██████████ per lavori di Parziale variazione della destinazione d'uso e la fusione di due unità immobiliari, presentata il 10/05/2004 con il n. 6206 di protocollo, rilasciata il 04/06/2004

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza di un divisorio interno nel locale deposito posto al piano seminterrato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- Docfa per variazione: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a piano seminterrato

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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



BENI IN BROLO VIA GABRIELE D'ANNUNZIO 32

**UFFICIO**

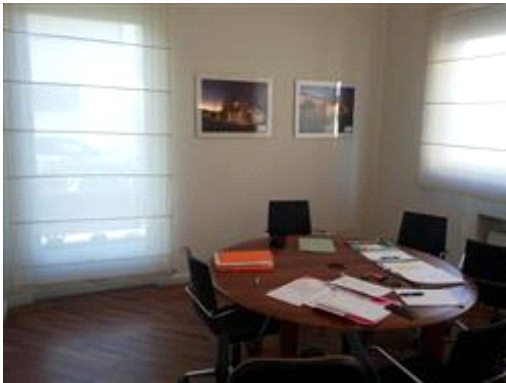
DI CUI AL PUNTO A

**ufficio** a BROLO via Gabriele D'Annunzio 32, della superficie commerciale di **132,80** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Lotto costituito da un immobile di tipo residenziale con uffici posti al piano terra e locali deposito al piano seminterrato, avente ingresso indipendente dalla via Gabriele D'Annunzio n.32

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1408 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/10, classe U, consistenza 4,5 vani, rendita 766,94 Euro, indirizzo catastale: VIA GABRIELE D'ANNUNZIO, piano: S1-T scala B, intestato a RL con sede in Brolo  
Dati di proprietà derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/06/2016 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 01/07/2016 Repertorio n.: 20020 Rogante: ARRIGO NUNZIO Sede: MESSINA Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 12866.1/2016)



*Interni del piano terra*



*Interni del piano seminterrato*

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Piraino (2,9 km); Naso (5,2 km); Gioiosa Marea (6,1 km); Castell'Umberto (8,1 km); Capo d'Orlando (8,8 km); Patti (24,0 km)). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Brolo, Lo Scoglio, Borgo Medievale.





Prospetto principale su via D'Annunzio



Prospetto laterale

## COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,2 km

ferrovia distante 1,8 km

aeroporto distante 106 km

eccellente

eccellente

eccellente

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

buono

luminosità:

al di sopra della media

panoramicità:

al di sotto della media

impianti tecnici:

al di sopra della media

stato di manutenzione generale:

ottimo

servizi:

al di sopra della media

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il piano terra è composto da due ampi vani destinati ad uffici, due locali igienici muniti di idoneo antibagno e un ingresso dal quale si dipartono due rampe di scale in struttura autoportante, conducenti ai piani inferiore e superiore. Il piano seminterrato è composto da un unico locale deposito che allo stato attuale funge da archivio per gli uffici soprastanti.

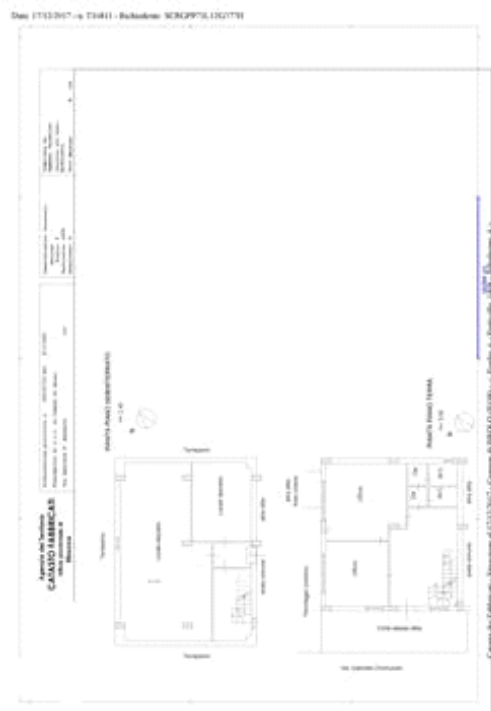
I pavimenti del piano seminterrato sono in ceramica, così come i rivestimenti dei servizi igienici, mentre il pavimento del piano terra è rivestito con parquet in legno; gli infissi interni in legno tamburato, gli infissi esterni in alluminio con presenza di tapparelle avvolgibili per le sole finestre. Il tutto in ottimo stato di conservazione, unitamente agli impianti idrico, fognario ed elettrico anch'essi privi di mancanze manutentive. La struttura dell'edificio è concepita con telai in cemento armato e solai in laterocemento. Al fine di rendere indipendente l'immobile da quello posto al piano primo, non oggetto di esecuzione, è necessario eliminare la scala autoportante e realizzare un solaio in legno (o acciaio) per eliminare il foro scala a livello del suddetto piano; l'importo per eseguire tali lavorazioni è stato detratto dalla presente valutazione.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

Espropriazioni immobiliari N. 18/2015  
promossa da: BANCA SELLA SPA

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ufficio al piano terra	82,20	x	100 %	=	82,20
Locale deposito al piano seminterrato	101,20	x	50 %	=	50,60
<b>Totale:</b>	<b>183,40</b>				<b>132,80</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(04/01/2018)

Domanda: Prezzo al metro quadrato di nuova costruzione nella zona di riferimento

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.600,00

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'esame delle tendenze di mercato e in base a quanto sopra esposto, si può ritenere che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima, al nuovo, sarebbe di: 1.500,00 €/mq.

Tale valore verrà ridotto tramite l'applicazione di opportuni coefficienti legati alle caratteristiche proprie dell'immobile da stimare, per la cui scelta si è fatto riferimento a tabelle presenti nella diffusa letteratura tecnica di settore.

VALORE STIMATO: 132,80 mq x 1200,00 €/mq = 159.360,00 €



## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **159.360,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Per eliminazione scala prefabbricata di collegamento al piano primo e contestuale ripristino del solaio	-5.000,00
Per redazione docfa per tramezzo del piano seminterrato	-500,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 153.860,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 153.860,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Si ritiene opportuno riportare alcune informazioni di carattere generale sul metodo di stima adoperato. Per la ricerca del valore di mercato di un immobile si possono adottare diversi criteri di stima storicamente considerati fondamentali nella scienza dell'estimo. Nel caso in esame si procederà mediante il metodo diretto, consistente nel criterio distima per confronto di valori unitari, che è quello di gran lunga più adoperato per la valutazione di unità immobiliari; consiste nello stabilire il valore di un immobile attraverso la preventiva conoscenza del maggior numero di valori unitari di beni simili a quello oggetto di stima.

Dal confronto tra beni di cui si conosce il valore unitario e quello da stimare, si trae il bene che si reputa maggiormente simile a quello in oggetto e quindi il corrispondente valore. A rigore, è doveroso sottolineare che è quasi impossibile trovare due beni con le medesime caratteristiche, per cui è necessario introdurre degli opportuni coefficienti correttivi legati, nel particolare, alle caratteristiche proprie della proprietà immobiliare oggetto di stima.

Per la misura della consistenza del bene viene adottato il criterio di misurazione definito dal D.P.R. n.138/98 in base al quale l'unità di consistenza commerciale delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria è il metro quadro di superficie catastale; ovvero si computano per intero i muri interni ed esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% e la superficie dei balconi e terrazze nella misura del 30%. Viene inoltre conteggiata al 50% anche la superficie del piano seminterrato, onde tener conto del reale valore di tale immobile destinato a deposito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Brolo (Me), agenzie: Brolo (Me)

## 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	ufficio	132,80	0,00	153.860,00	153.860,00
				<b>153.860,00 €</b>	<b>153.860,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 153.360,00**

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

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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 153.360,00**

data 08/01/2018

il tecnico incaricato  
GIUSEPPE SCARDINO

