

# TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 67/2015 + 79/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**

DEBITORE:

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

GIUDICE:

**Dott. Ugo Scavuzzo**

CUSTODE:

**Dott.ssa Angela Daniela Bonomo**

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/06/2017

creata con Tribù Office 6

TECNICO INCARICATO:

**VINCENZO ANDRONACO**

CE: NDRVCN64T15Z133W

con studio in CAPO D'ORLANDO (ME) via Lucio Piccolo 21A

telefono: 3356104406

email: info@studioandronaco.it

PEC: vincenzo.andronaco@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 67/2015

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

**A** negozio a SANT'AGATA DI MILITELLO Via Enrico Cosenz 3, della superficie commerciale di 708,90 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*)  
 Unità immobiliare destinata ad attività commerciale (supermercato) allo stato finito, completa di impianto idrico e fognario, compreso corte esclusiva destinata al passaggio e carico-scarico merci e area parcheggio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,25 metri. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 381-558-1972 sub. 6-10-18 (catasto fabbricati), categoria D/8, consistenza 0, rendita 9.442,00 Euro, indirizzo catastale: Via Enrico Cosenz n.3, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del classamento del 01/07/2008  
 Coerenze: Confina con part.47 (destinata a strada pubblica Via Cosenz), con particella 1495 stessa ditta, 1496 stessa ditta, 1973 stessa ditta e con strada privata altra ditta part.43

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2007.

**B** altro terreno, composto da terreno destinato a parcheggio e area servizi tecnici, sviluppa una superficie commerciale di 44,90 Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1495 (catasto terreni), qualita/classe canneto 1, superficie 234, reddito agrario 0,48 €, reddito dominicale 1,15 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da frazionamento del 04/02/1994  
 Coerenze: confina con immobile part.558 e 381 stessa ditta, con part. 49 demaniale, con part.47 (occupata da strada pubblica via Cosenz), con part. 1496 stessa ditta.
- foglio 6 particella 1496 (catasto terreni), qualita/classe canneto 1, superficie 126, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 0,62 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da frazionamento del 04.02.1994  
 Coerenze: confina con part. 1973 stessa ditta, part. 1495 stessa ditta, part. 49 demaniale
- foglio 6 particella 1973 (catasto fabbricati), categoria F/1, classe U, consistenza 89 mq, indirizzo catastale: Via Enrico Cosenz, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione del 21.06.2017  
 Coerenze: confina con fabbricato part. 1972 stessa ditta, corte part. 1972 altra ditta, terreno part. 1496 stessa ditta, terreno part. 343 altra ditta, piccola striscia demaniale part. 49

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	708,90 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	44,90 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 942.250,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 800.912,50

Data della valutazione: 26/06/2017

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 26/01/2007, con scadenza il 26/01/2019, registrato il 09/02/2007 a S. Agata Militello ai nn. 2274 serie 3 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di Euro 52.200/anno.

L'immobile è adibito a supermercato in uso alla \_\_\_\_\_, in forza di contratto di locazione stipulato cc. \_\_\_\_\_ Srl in 26/01/2007 registrato al n. 2274 serie 3 il 09/02/2007 con durata di 6+6, a cui è già subentrata \_\_\_\_\_, poi \_\_\_\_\_.

Il canone di locazione annuo di Euro 52.200,00 relativo agli anni 2014/2015/2016 è stato ceduto dalla \_\_\_\_\_ prima del pignoramento, giusta scrittura del 10.01.2014 registrata in pari data presso l'Agenzia delle Entrate di S. Agata Militello al n.32 serie 3.

### 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:

L'area di pertinenza esclusiva dell'immobile in oggetto, adiacente il prospetto ovest, è gravata da servitù di passaggio e di parcheggio a favore delle unità immobiliari soprastanti, stipulata il 18/07/2003 a firma di Notaio Rita Monica ai nn. 12.103/3185 di repertorio, registrata il 05/08/2003 a S. Agata Militello ai nn. 941 serie IV, trascritta il 22/07/2003 a Messina ai nn. 20534/16520, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di compravendita

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria annotata, stipulata il 04/07/2007 a firma di Notaio Monica Rita ai nn. rep n. 22999/5265 di repertorio, iscritta il 05/07/2007 a Messina ai nn. 28279/8170, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 1.000.000,00.

Importo capitale: Euro 500.000,00.

Durata ipoteca: 15.

Grava le unità immobiliari censite a fg.6 mapp 558 sub I, fg 6 mapp 381 subI, fg 6 mapp 1972 sub 2. L'iscrizione risulta annotata di: - Erogazione a saldo in data 07/09/2007 ai nn. 36507/4673; - Variazione ammortamento in data 24/11/2011 ai nn. 35144/4445.

ipoteca legale attiva, stipulata il 06/07/2011 a firma di \_\_\_\_\_ di Messina ai nn. 36124/2010 di repertorio, iscritta il 07/07/2011 a Messina ai nn. 21906/3444, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ruolo esattoriale.

Importo ipoteca: Euro 141.905,44.

Importo capitale: Euro 70.952,72.

Grava l'unità immobiliare censita a fg.6 mapp. 381 sub 6, oltre ad altro:

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 13/01/2012 a firma di Tribunale Patti Sezione Distaccata di S. Agata Militello ai nn. rep. 13 di repertorio, iscritta il 31/10/2013 a Messina ai nn. 27783/2483, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: Euro 180.000,00.

Importo capitale: Euro 110.000,00.

Grava l'unità immobiliare censita a fg6 mapp 381 sub 6 = mapp 558 sub 10 = mapp 1972 sub 18, mapp 1495-1496-1973, oltre ad altro.

ipoteca legale attiva, stipulata il 02/10/2012 a firma di Tribunale Patti ai nn. 39257/2012 di repertorio, iscritta il 05/10/2012 a Messina ai nn. 25014/2303, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ruolo esattoriale.

Importo ipoteca: Euro 183.571,38.

Importo capitale: Euro 96.785,69.

Grava l'unità immobiliare censita a fg.6 mapp. 1495-1496, oltre ad altro.

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

pignoramento, stipulata il 28/12/2010 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Patti ai nn. rep. 5988 di repertorio, trascritta il 07/02/2011 a Messina ai nn. 3514/2518, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del Tribunale di Patti.

Grava le unità immobiliari censite a fg 6 mappali 381, 558, 1972, 1761 oltre ad altro. Per detti beni è stata disposta la sospensione delle operazioni peritali con ordinanza del 28.02.2013

pignoramento, stipulata il 07/05/2015 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Patti ai nn. 633/2015 di repertorio, trascritta il 29/07/2015 a Messina ai nn. 18233/12891, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Patti.

Grava le unità immobiliari censite a fg 6 mapp 558 sub 1, fg 6 mapp 381 sub 1 e fg 6 mapp 1972 sub 2. Si precisa che nella nota di trascrizione sopra descritta veniva indicato altro immobile di proprietà di altro soggetto. Ha generato la procedura esecutiva immobiliare in oggetto n. 67/2015 R.G.E.

pignoramento, stipulata il 07/07/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Patti ai nn. 783/2016 di repertorio, trascritta il 15/09/2016 a Messina ai nn. 23856/18533, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Patti.

Grava le unità immobiliari censite a fg 6 mapp 1495-1496-1973. La procedura esecutiva relativa al suddetto pignoramento (n. 79/2016 R.G.E.) è stata riunita a quella principale n. 67/2015 R.G.E. oggetto della presente relazione (pignoramento del 07.05.2015 trascritto il 29.07.2015)

#### 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:	€ 3.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: l'unità immobiliare in oggetto non condivide spazi comuni (vano scala, androne, ecc.) con le unità immobiliari soprastanti. L'occupante l'immobile ha dichiarato di non essere a conoscenza dell'esistenza di un amministratore di

condominio.

Ulteriori avvertenze:

Allo stato, l'area destinata a parcheggio (partt. 1495-1496) occupa anche una striscia demaniale (part.49) non oggetto di stima.

Allo stato, i macchinari a servizio dell'impianto di refrigerazione, sono ubicati parzialmente su area catastalmente intestata all Ente Ferrovie, non oggetto di stima (part. 343).

L'area di pertinenza esclusiva dell'immobile in oggetto, adiacente il prospetto ovest, è gravata da servitù di passaggio e di parcheggio a favore delle unità immobiliari soprastanti.

L'area di pertinenza esclusiva dell'immobile in oggetto, adiacente il prospetto nord e confinante con la via Cosenz, occupa una porzione della particella 47 (particella privata ad uso pubblico).

L'accesso all'immobile, dalla via pubblica Cosenz, è esercitato mediante passaggio sulle particelle private ad uso pubblico (partt. 46-47).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 18/07/2003), con atto stipulato il 18/07/2003 a firma di Notaio Monica Rita ai nn. n. rep. 12103 di repertorio, registrato il 05/08/2003 a S. Agata Militello ai nn. 941 serie 1°V, trascritto il 22/07/2003 a Messina ai nn. 20534/16520, in forza di Atto di compravendita.

Con detto atto la \_\_\_\_\_, con sede in Sant'Agata di Militello vendeva gli immobili censiti a CT fg. 6 mapp. 1761 e CF fg.6 mapp. 558 sub 1 e fg.6 mapp 381 sub 1, fg.6 mapp. 1495-1496, oltre ad altro, ai

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di Atto di regolarizzazione di società (dal 28/12/1984 fino al 18/07/2003), con atto stipulato il 28/12/1984 a firma di Notaio Parisi Felice ai nn. n. rep. 47978 di repertorio, registrato il 28/12/1984 a S. Agata Militello ai nn. 2619 vol. 126, trascritto il 08/01/1985 a Messina ai nn. 674/581.

Con detto atto i signori \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, ai sensi della legge 23/12/1982 n.947 e con i benefici fiscali da tale legge previsti, hanno regolarizzato in società in nome collettivo la società di fatto corrente tra loro, nel cui patrimonio sono compresi gli immobili censiti a CT fg.6 mapp. 381 e CF fg.6 mapp. 558 sub 1, oltre ad altro, che vanno a far parte del patrimonio della \_\_\_\_\_  
n sede in S. Agata Militello.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 50/2004, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 02/07/2004 con il n. 50/2004 di protocollo.

Concessione edilizia trascritta a Messina il 06/07/2004 ai nn. 24408/16186

Concessione Edilizia N. 73/2006, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 04/12/2006 con il n. 73/2006 di protocollo, agibilità del 06/09/2007 con il n. 34/2007 di protocollo.

Concessione edilizia trascritta a Messina il 23/12/2006 ai nn. 54223/30522.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.A. n.1354/88 del 02.11.1988, l'immobile ricade in zona Br. Norme tecniche di attuazione ed indici: Le aree in oggetto sono assoggettate al Piano Particolareggiato n.3 e destinate in parte a zone Br e in parte a sede stradale e area di rispetto.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che le unità immobiliari censite a fg.6 part. 558 sub 1, part. 381 sub 1 e part. 1972 sub 2, indicate nell'atto di pignoramento, risultano soppresse originando l'attuale censita come segue: Fg.6 part.381 sub6=part.558 sub 10=part. 1972 sub 18.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La particella 1973 era censita al catasto terreni con qualità "Ente urbano", pertanto in partita speciale e senza intestazione catastale. E' stata oggetto di regolarizzazione. Il locale supermercato censito in catasto presenta delle lievi difformità rispetto allo stato attuale che però non comportano la necessità di presentazione di nuova planimetria. Dette difformità sono relative alla destinazione d'uso di alcuni ambienti, che oggi sono destinati a deposito, piuttosto che ad area vendita. Inoltre in planimetria catastale non sono riportate le aree di pertinenza esclusive delle paricelle 558 e 381, ben definite nell'estratto di mappa.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: E' stata denunciata la particella 1973 al catasto urbano mediante pratica Docfa con qualità area urbana e si è regolarizzata la intestazione catastale. E' stata anche regolarizzata, mediante istanza di correzione grafica dell'estratto di mappa, la mancanza di graffe relative alle corti esclusive delle particelle 381 e 558.

L'immobile risulta conforme.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN SANTAGATA DI MILITELLO VIA ENRICO COSENZ 3

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO A

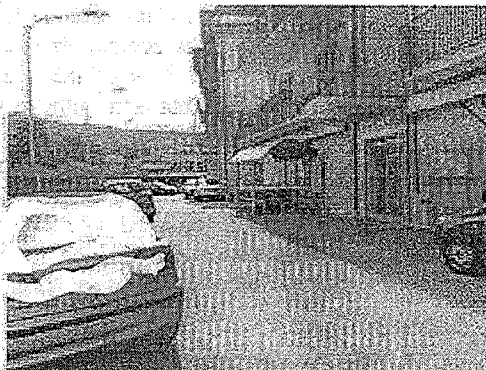
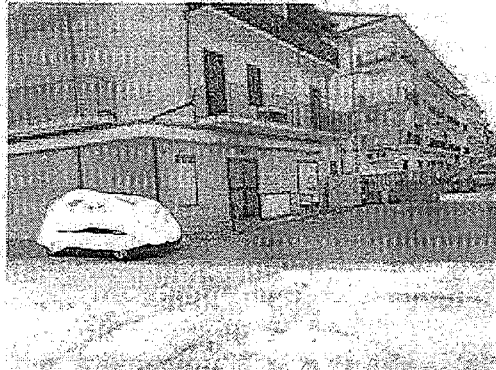
negozio a SANTAGATA DI MILITELLO Via Enrico Cosenz 3, della superficie commerciale di 708,90 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)

Unità immobiliare destinata ad attività commerciale (supermercato) allo stato finito, completa di impianto idrico e fognario, compreso corte esclusiva destinata al passaggio e carico-scarico merci e area parcheggio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,25 metri. Identificazione catastale:

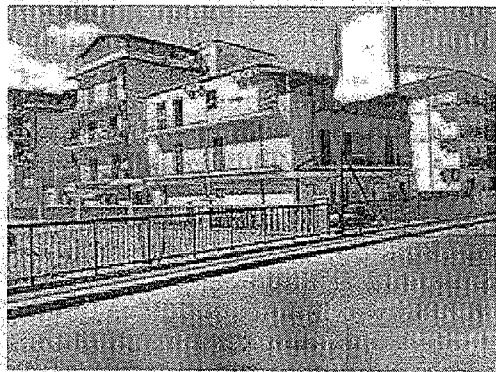
- foglio 6 particella 381-558-1972 sub. 6-10-18 (catasto fabbricati), categoria D/8, consistenza 0, rendita 9.442,00 Euro, indirizzo catastale: Via Enrico Cosenz n.3, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da variazione del classamento del 01/07/2008  
 Coerenze: Confina con part.47 (destinata a strada pubblica Via Cosenz), con particella 1495 stessa ditta, 1496 stessa ditta, 1973 stessa ditta e con strada privata altra ditta part.43

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 2007.



**DESCRIZIONE DELLA ZONA:**

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



**COLLEGAMENTI**

autobus distante 500 metri

nella media ★★★★★★

autostrada distante 2000 metri

nella media ★★★★★★

ferrovia distante 500 metri

nella media ★★★★★★

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

livello di piano:

nella media ★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★

stato di manutenzione generale:	nella media	★★★★★
servizi:	nella media	★★★★★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare destinata ad attività commerciale (supermercato). Costituita da un grande locale destinato alla vendita, con area destinata alla macelleria e salumeria, un locale in comunicazione destinato a deposito e locali wc. L'area vendita ha accesso dalle particelle 1495 e 1496 destinate a parcheggio. Il locale deposito ha accesso dalla corte esclusiva, destinata al carico/scarico merci, prospettante sulla Via Cosenz. I macchinari, a servizio degli impianti (refrigerazione, idrico, antincendio), non oggetto di stima, sono ubicati nella particella 1973, adiacente l'area destinata a parcheggio. L'unità immobiliare è dotata di area esclusiva di pertinenza, adiacente il prospetto ovest, gravata da servitù di passaggio e parcheggio a favore delle unità immobiliari soprastanti. I locali all'interno si presentano allo stato finito. L'impianto idrico e di fognatura fa parte integrante dell'immobile ed è oggetto di stima. Gli ulteriori impianti (elettrico, refrigerazione, condizionamento, antincendio, ecc.) sono stati realizzati dalla società conduttrice e possono essere asportati dalla stessa alla scadenza del contratto. Detti ultimi impianti, pertanto, non saranno oggetto di stima.

## Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : a battente anta doppia realizzato in metallico	nella media	★★★★★
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in alluminio	nella media	★★★★★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★★★★★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni forati, il rivestimento è realizzato in intonaco	nella media	★★★★★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in battuto di asfalto	nella media	★★★★★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in gres pocellanato	nella media	★★★★★
<i>plafoni</i> : realizzati in vetro	nella media	★★★★★
<i>portone di ingresso</i> : a scorrimento realizzato in alluminio, gli accessori presenti sono: automatico con fotocellula	nella media	★★★★★
<i>protezioni infissi esterni</i> : serranda realizzate in metallica	nella media	★★★★★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento	nella media	★★★★★
<i>rivestimento interno</i> : realizzato in intonaco di cemento	nella media	★★★★★
Degli Impianti:		
<i>antincendio</i> : a idranti, impianto non oggetto di stima poiché realizzato dalla società conduttrice che potrà asportarlo alla scadenza del contratto.	nella media	★★★★★
<i>condizionamento</i> : ad aria con alimentazione a elettrico con diffusori in a soffitto e a parete, impianto non oggetto di stima poiché realizzato dalla società conduttrice che potrà asportarlo alla scadenza del contratto.	nella media	★★★★★
<i>elettrico</i> : sottotraccia, la tensione è di 220-380 V.	nella media	★★★★★



impianto non oggetto di stima poiché realizzato dalla società conduttrice che potrà asportarlo alla scadenza del contratto.

**fognatura:** la rete di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in fognatura comunale

**idrico:** con alimentazione in acquedotto, la rete di distribuzione è realizzata in polipropilene

Delle Strutture:

**fondazioni:** a travi rovesce costruite in cemento armato

**solai:** solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

**strutture verticali:** costruite in cemento armato

**travi:** costruite in cemento armato

nella media ★★★★★★★★

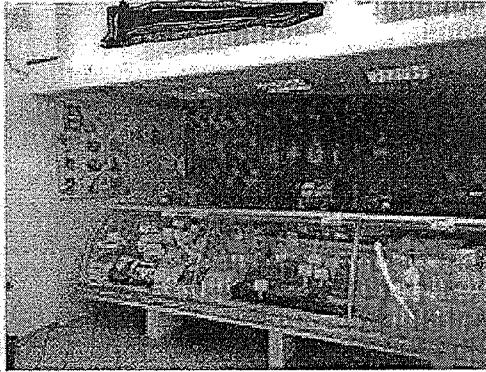
nella media ★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★



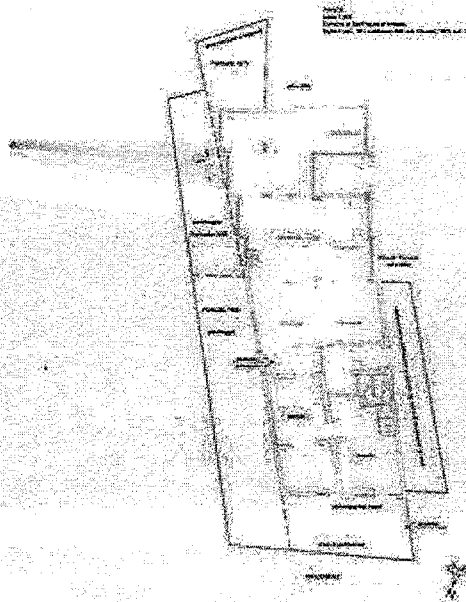
**CONSISTENZA:**

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
Arca vendita	470,00	x	100 %	=	470,00
Arca deposito	197,00	x	100 %	=	197,00
Servizi igienici e spogliatoi	26,00	x	100 %	=	26,00

terreno di pertinenza adiacente prospetto nord	105,00	x	10 %	=	10,50
terreno di pertinenza adiacente prospetto ovest gravato da servitù di passaggio e parcheggio	108,00	x	5 %	=	5,40
<b>Totale:</b>	<b>906,00</b>				<b>708,90</b>

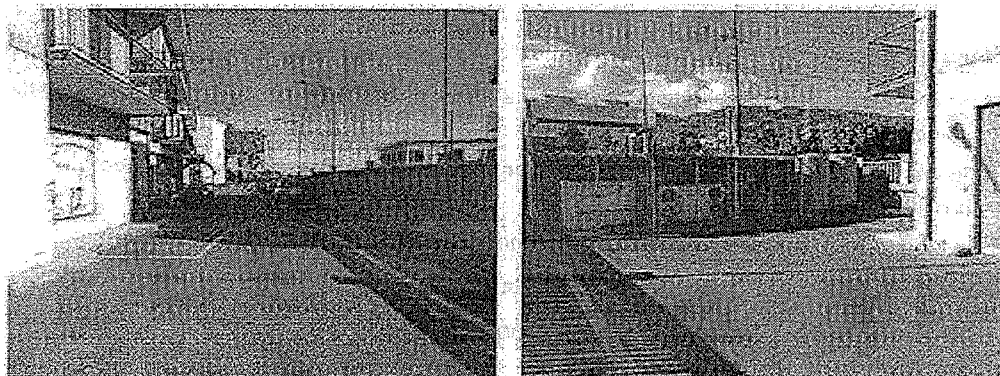
**ACCESSORI:**

altro terreno, composto da terreno destinato a parcheggio e area servizi tecnici, sviluppa una superficie commerciale di 44,90 Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1495 (catasto terreni), qualità/classe canneto 1, superficie 234, reddito agrario 0,48 €, reddito dominicale 1,15 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da frazionamento del 04/02/1994  
Coerenze: confina con immobile part.558 e 381 stessa ditta, con part. 49 demaniale, con part.47 (occupata da strada pubblica via Cosenz), con part. 1496 stessa ditta.
- foglio 6 particella 1496 (catasto terreni), qualità/classe canneto 1, superficie 126, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 0,62 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da frazionamento del 04.02.1994  
Coerenze: confina con part. 1973 stessa ditta, part. 1495 stessa ditta, part. 49 demaniale
- foglio 6 particella 1973 (catasto fabbricati), categoria F/1, classe U, consistenza 89 mq, indirizzo catastale: Via Enrico Cosenz, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione del 21.06.2017  
Coerenze: confina con fabbricato part. 1972 stessa ditta, corte part. 1972 altra ditta, terreno

part. 1496 stessa ditta, terreno part. 343 altra ditta, piccola striscia demaniale part. 49



#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	708,90	x	1.250,00	=	886.125,00
Valore superficie accessori:	44,90	x	1.250,00	=	56.125,00
					<u>942.250,00</u>

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 942.250,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 942.250,00

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La presente valutazione viene effettuata impiegando il criterio di stima sintetica per comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili e che, negli ultimi anni, sono stati oggetto di compravendita nella zona ove è ubicato l'immobile. I valori di mercato dei fabbricati simili presi in considerazione sono stati attualizzati tenendo conto degli aggiornamenti ISTAT ed adeguati in funzione di alcuni parametri correttivi che tengono conto delle condizioni d'uso del bene, ovvero degli interventi da effettuarsi e della sua epoca di edificazione e/o ristrutturazione (2007), delle opere esterne di completamento, quali recinzioni, cancellate, pavimentazione dell'area circostante, presenza di locali tecnici. Si è adottato un valore unitario medio di € 1.250,00/mq per il fabbricato (destinato a supermercato), valutando le aree scoperte di pertinenza al 10% del valore del fabbricato.

Tale suddetto criterio di stima è stato oggetto di attenta verifica, applicando il criterio di stima della redditività, in funzione del dato conosciuto rappresentato dal canone di affitto lordo versato al proprietario dalla società che gestisce il supermercato. Tale canone d'affitto è pari a € 52.200,00/anno. Considerando un'incidenza di spese (tributi, manutenzione, ecc) pari al 35%, si ottiene la redditività netta annua pari a € 52.200,00 x 0,65 = € 33.930,00. Considerando un saggio di capitalizzazione annua pari al 3,5%, si ottiene il valore dell'immobile pari a € 33.930,00/0,035 = € 969.000,00, valore del tutto confrontabile con la valutazione di mercato sintetica/comparativa sotto riportata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di S. Agata di Militello, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di S. Agata di Militello,

agenzie della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato Immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate (OMI)

**DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:**

- I la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- I le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- I il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- I il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- I il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- I 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	708,90	44,90	942.250,00	942.250,00
				<b>942.250,00 €</b>	<b>942.250,00 €</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: **€ 942.250,00**

**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: **€ 141.337,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori 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: **€ 800.912,50**

~~0,00 €~~      ~~0,00 €~~

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: ~~€ 201.222,00~~

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

Riduzione del valore del 15% per differenza fra 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 immediatezza della vendita giudiziaria: ~~€ 40.608,45~~

Oneri notarili e provvigioni mediatori 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: ~~€ 201.222,00~~

data 26/06/2017

Il tecnico incaricato  
VINCENZO ANDRONACO