



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

94/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
ARAGORN NPL 2018 S.R.L.

DEBITORE:



GIUDICE:

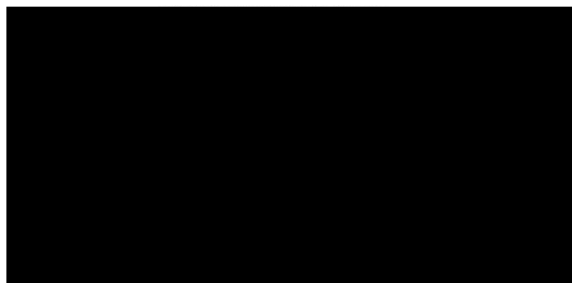
Dott. Gianluca Peluso

CUSTODE:

Avv. Francesco Marchese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/01/2021



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **opificio** a SANT'AGATA DI MILITELLO via Giove 12 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

opificio artigianale/industriale destinato a tipografia e attività di arti grafiche sito in via Giove n°12, nel Comune di Sant'Agata di Militello (ME) costituito da:

- piano seminterrato deposito-laboratorio tipografico, catastalmente individuato sul foglio 12, particella 964 sub 8, cat. D/1;
- piano seminterrato deposito, catastalmente individuato sul foglio 12, particella 964 sub 7, cat. C/2;
- piano seminterrato locale garage-cantina, catastalmente individuato sul foglio 12, particella 964 sub 6, cat. C/6 ;
- piano terra laboratorio tipografico, catastalmente individuato sul foglio 12, particella 964 sub 9, cat. D/1;
- piano terra rialzato ufficio, catastalmente individuato sul foglio 12, particella 964 sub 10, cat. A/10;
- piano seminterrato-terra, catastalmente individuato sul foglio 12, particella 964 sub 11, cat. F/1;
- piano seminterrato-terra, catastalmente individuato sul foglio 12, particella 964 sub 12, cat. F/1;

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 964 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 41 mq, rendita 78,35 Euro, indirizzo catastale: via Giove n°12, piano: S1, intestato a [REDACTED] nato a Sant'Agata di Militello (ME) il [REDACTED] derivante da variazione nel classamento del 03/04/2017 prot. n. ME0058065 in atti dal 03/04/2017 variazione di classamento n. 20493.1/2017
Coerenze: con sub 7 a nord, con terrapieno sub 11 a est e a sud, con vano scala e sub 7 a ovest
- foglio 12 particella 964 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 94 mq, rendita 135,93 Euro, indirizzo catastale: via Giove n°12, piano: S1, intestato a [REDACTED] nato a Sant'Agata di Militello (ME) il [REDACTED] derivante da variazione nel classamento del 03/04/2017 prot. n. NE0058065 in atti dal 03/04/2017 variazione di classamento n. 20496.1/2017
Coerenze: con vano scala a nord, con terrapieno sub 11 a est, con sub 6 e altro vano scala a sud, con sub 8 a ovest
- foglio 12 particella 964 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0 mq, rendita 3.670,00 Euro, indirizzo catastale: via Giove n°12, piano: S1, intestato a [REDACTED] nato a Sant'Agata di Militello (ME) il [REDACTED] derivante da variazione nel classamento del 03/04/2017 prot. ME0058066 del 03/04/2017 variazioni di classamento n. 20494.1/2017
Coerenze: con terrapieno sub 12 a nord e a est, sub 7 e con con scala e sub 7 a est, terrapieno sub 11 a sud e a ovest
- foglio 12 particella 964 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0 mq, rendita 3.810,00 Euro, indirizzo catastale: via Giove n°12, piano: S1-T, intestato a [REDACTED] nato a Sant'Agata di Militello (ME) il [REDACTED] derivante da variazione nel classamento del 03/04/2017 prot. n. ME0058066 in atti dal 03/04/2017 variazione di classamento n. 20494.1/2017
Coerenze: con terrapieno sub 11 a ovest e sud, con sub 10 a est e sud, con terrapieno sub 11 a est e nord

- foglio 12 particella 964 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 7 vani, rendita 885,72 Euro, indirizzo catastale: via Giove n°12, piano: T, intestato a [REDACTED] nato a Sant'Agata di Militello (ME) il [REDACTED] derivante da variazione nel classamento del 03/04/2017 prot. n. ME0058065 in atti dal 03/04/2017 variazione di classamento n. 20493.1/2017
Coerenze: con sub 9 a nord e ovest, con corte sub 11 a est e sud, con sub 9 e vano scala a ovest
- foglio 12 particella 964 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 0 mq, indirizzo catastale: via Giove n°12 e n°14, piano: T, intestato a [REDACTED] nato a Sant'Agata di Militello (ME) il [REDACTED] derivante da variazione nel classamento del 02/05/2016 prot. n. ME0062229 in atti dal 02/05/2016 DIV - FUS - VDE n. 08060.1/2016
Coerenze: con proprietà altra ditta a nord-ovest e sud, con sub 9 a est e a nord, con via Giove a est
- foglio 12 particella 964 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 0 mq, indirizzo catastale: via Giove n°12, piano: S1-T, intestato a [REDACTED] nato a Sant'Agata di Militello (ME) il [REDACTED] derivante da variazione del 02/05/2016 prot. n. ME0062229 in atti dal 02/05/2016 DIV - FUS - VDE n. 18060.1/2016
Coerenze: con sub 9 e corte sub 11 a ovest, con proprietà altra ditta a nord con particella 1294 stessa ditta e via Giove a est, con sub 9 e corte sub 11 a sud

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.195.514,55
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.135.738,82
Data della valutazione:	04/01/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Zuccarello Gaetano in qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La trascrizione pregiudizievole a favore e contro [REDACTED] si riferisce a un immobile catastalmente individuato sul foglio 12, particella 964 sub 4 non oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare.

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 **volontaria** attiva, stipulata il 17/02/2011 a firma di notaio Federico Lisi ai nn. 30587/14292 di repertorio, iscritta il 22/02/2011 a Messina ai nn. 2565/865, a favore di CREDITO SICILIANO S.P.A. con sede in Palermo C.F. 04226470823, contro [REDACTED] nato a Sant'Agata di Militello (ME) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 17/02/2011 in notaio Federico Lisi.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 200.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a opificio (D1) in Sant'Agata di Militello (ME) foglio 12, particella 964 sub 4

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

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

oneri reali, stipulata il 28/11/2016 a firma di notaio Federico Lisi ai nn. 32815/15956 di repertorio, trascritta il 29/11/2016 a Messina ai nn. 32815/15956, a favore di [REDACTED] nato a Sant'Agata di Militello (ME) il [REDACTED] e [REDACTED] nato a Sant'Agata di Militello (ME) il [REDACTED] contro [REDACTED] nato a Sant'Agata di Militello (ME) il [REDACTED] nato a Sant'Agata di Militello (ME) il [REDACTED] derivante da atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso.

La formalità è riferita solamente a abitazione di tipo civile (A2) in Sant'Agata di Militello (ME) foglio 12, particella 964 sub 4 e fabbricato in corso di costruzione in Sant'Agata di Militello (ME) foglio 12, particella 964 sub 5a.

Per la quota dell'intero del diritto di abitazione e per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, il sig. [REDACTED] riservandosi il diritto di abitazione sua vita natural durante, a titolo di corrispettivo di una rendita di € 4.200,00 annui per la durata di 20 anni, ha ceduto e trasferito al sig. [REDACTED] che a tale titolo ha accettato, la proprietà gravata dal predetto diritto di abitazione.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

atto esecutivo o cautelare, trascritta il 23/02/2017 a Messina ai nn. 4218/3254. [REDACTED] contro [REDACTED] nato a Sant'Agata di Militello il [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili del 01/12/2016. La formalità è riferita solamente a abitazione di tipo civile (A2) in Sant'Agata di Militello foglio 12, particella 964 sub 4

atto esecutivo cautelare, trascritta il 02/12/2019 a Messina ai nn. 32751/24555, a favore di [REDACTED] NPL 2018 S.R.L. con sede in Roma C.F. 14731771003, [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili del 07/11/2019.

La formalità è riferita solamente a immobili in Sant'Agata di Militello (ME): foglio 12, particella 964 sub 6 categoria C6; sub 7 categoria C2; sub 8 categoria D1; sub 9 categoria D1; sub 10 categoria A10; sub 11 categoria F1; sub 12 categoria F1.

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
Ulteriori avvertenze:	

L'immobile nel suo insieme non ha vincoli di carattere condominiale se non quelli nascenti dallo stato dei luoghi e delle caratteristiche funzionali e distributive del fabbricato; non si è a conoscenza di cause in corso, a meno della presente procedura esecutiva; non si è a conoscenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione; non vigono speciali vincoli storici o paesaggistici.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] nato a Sant'Agata di Militello (ME) il [redacted] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di donazione accettata del 28/03/1980, con atto stipulato il 28/03/1980 a firma di notaio Giuseppe Fazio ai nn. 34262/8998 di repertorio, registrato il 17/04/1980 a Sant'Agata Militello (ME) ai nn. 780/116, trascritto il 28/04/1980 a Messina ai nn. 8664/7668.

Il titolo è riferito solamente a terreno sul quale sono state edificati gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 66/79 e successive varianti, intestata [redacted] per lavori di costruzione opificio industriale, presentata il 10/07/1979, rilasciata il 03/12/1979 con il n. 66/79 di protocollo

Concessione edilizia N. 65/81 e successive varianti, intestata [redacted] per lavori di variante alla C.E. n°66/79, presentata il 09/05/1981 con il n. 7095 di protocollo, rilasciata il 25/10/1981 con il n. 65/81 di protocollo

Concessione edilizia N. 62/85 e successive varianti, intestata [redacted] per lavori di completamento lavori di cui alla C.E. n°65/81, presentata il 08/08/1985 con il n. 14005 di protocollo, rilasciata il 13/11/1985 con il n. 62/85 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a completamento lavori corpo "A" rifiniture piano primo e piano secondo

Concessione edilizia N. 18/86, intestata [redacted] per lavori di variante alla concessione edilizia n°62/85 del 13/11/1985, presentata il 19/02/1986 con il n. 3681 di protocollo, rilasciata il 11/04/1986 con il n. 18/86 di protocollo, agibilità del 29/04/1987 con il n. 4/87 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a modifiche interne

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.A. n°1354/88 del 01/11/1988 Assessorato Territorio ed Ambiente modificato e integrato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°64 del 20/05/1991, l'immobile ricade in zona D2 (industrie e magazzini). Norme tecniche di attuazione ed indici: Le zone indicate con il segno grafico "D2" riguardano le parti di territorio già impegnate e destinate a stabilimenti industriali non inquinanti, depositi, magazzini, materiali per

l'edilizia etc., compresi gli uffici per il funzionamento delle aziende e gli alloggi per il personale di direzione e di custodia. L'edificazione sarà subordinata all'approvazione di piani particolareggiati o di lottizzazione convenzionata estesi a tutta la zona o a parte organica di essa, giudicata tale dalla commissione edilizia e sarà soggetta alle seguenti norme: - la tipologia edilizia è libera; - la densità territoriale massima è di 1,50 mc/mq; quella fondiaria massima è di 2,00 mc/mq; - è fatto obbligo di destinare a spazi pubblici e ad attività collettive almeno il 10% della superficie della zona; - l'indice di copertura massimo è di 0,50; - l'altezza massima dei fabbricati è il minimo funzionale; - il numero massimo di piani ammesso è di due; - le distanze minime dei fabbricati dai confini, dl ciglio stradale e fra loro è di mt. 10,00;. Il titolo è riferito solamente al Zona D2 (industrie e magazzini). SI precisa che il fabbricato oggetto della presente indagine, all'epoca di approvazione del P.R.G. con il D.A. n°1354/88 del 1988, modificato e integrato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°64 del 20/05/1991, era già stato realizzato.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a sub 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a sub 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a sub 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a sub 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a sub6, 7, 8, 9, 10, 11, 12

BENI IN SANTAGATA DI MILITELLO VIA GIOVE 12

OPIFICIO

DI CUI AL PUNTO A

opificio a SANT'AGATA DI MILITELLO via Giove 12 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà
opificio artigianale/industriale destinato a tipografia e attività di arti grafiche sito in via Giove n°12,
nel Comune di Sant'Agata di Militello (ME) costituito da:

- piano seminterrato deposito-laboratorio tipografico, catastalmente individuato sul foglio 12, particella 964 sub 8, cat. D/1;
- piano seminterrato deposito, catastalmente individuato sul foglio 12, particella 964 sub 7, cat. C/2;
- piano seminterrato locale garage-cantina, catastalmente individuato sul foglio 12, particella 964 sub 6, cat. C/6 ;
- piano terra laboratorio tipografico, catastalmente individuato sul foglio 12, particella 964 sub 9, cat. D/1;
- piano terra rialzato ufficio, catastalmente individuato sul foglio 12, particella 964 sub 10, cat. A/10;
- piano seminterrato-terra, catastalmente individuato sul foglio 12, particella 964 sub 11, cat. F/1;
- piano seminterrato-terra, catastalmente individuato sul foglio 12, particella 964 sub 12, cat. F/1;

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 964 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 41 mq, rendita 78,35 Euro, indirizzo catastale: via Giove n°12, piano: S1, intestato a [redacted] nato a Sant'Agata di Militello (ME) il [redacted] derivante da variazione nel classamento del 03/04/2017 prot. n. ME0058065 in atti dal 03/04/2017 variazione di classamento n. 20493.1/2017
Coerenze: con sub 7 a nord, con terrapieno sub 11 a est e a sud, con vano scala e sub 7 a ovest
- foglio 12 particella 964 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 94 mq, rendita 135,93 Euro, indirizzo catastale: via Giove n°12, piano: S1, intestato a [redacted] nato a Sant'Agata di Militello (ME) il [redacted] derivante da variazione nel classamento del 03/04/2017 prot. n. NE0058065 in atti dal 03/04/2017 variazione di classamento n. 20496.1/2017
Coerenze: con vano scala a nord, con terrapieno sub 11 a est, con sub 6 e altro vano scala a sud, con sub 8 a ovest
- foglio 12 particella 964 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0 mq, rendita 3.670,00 Euro, indirizzo catastale: via Giove n°12, piano: S1, intestato a [redacted] nato a Sant'Agata di Militello (ME) il [redacted] derivante da variazione nel classamento del 03/04/2017 prot. ME0058066 del 03/04/2017 variazione di classamento n. 20494.1/2017
Coerenze: con terrapieno sub 12 a nord e a est, sub 7 e con con scala e sub 7 a est, terrapieno sub 11 a sud e a ovest
- foglio 12 particella 964 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0 mq, rendita 3.810,00 Euro, indirizzo catastale: via Giove n°12, piano: S1-T, intestato a [redacted] nato a Sant'Agata di Militello (ME) il [redacted] derivante da variazione nel classamento del 03/04/2017 prot. n. ME0058066 in atti dal 03/04/2017 variazione di classamento n. 20494.1/2017
Coerenze: con terrapieno sub 11 a ovest e sud, con sub 10 a est e sud, con terrapieno sub 11 a est e nord
- foglio 12 particella 964 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 7 vani, rendita 885,72 Euro, indirizzo catastale: via Giove n°12, piano: T, intestato a [redacted] nato a Sant'Agata di Militello (ME) il [redacted] derivante da variazione nel classamento del 03/04/2017 prot. n. ME0058065 in atti dal 03/04/2017 variazione di classamento n. 20493.1/2017
Coerenze: con sub 9 a nord e ovest, con corte sub 11 a est e sud, con sub 9 e vano scala a ovest
- foglio 12 particella 964 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 0 mq, indirizzo catastale: via Giove n°12 e n°14, piano: T, intestato a [redacted] nato a Sant'Agata di Militello (ME) il [redacted] derivante da variazione nel classamento del 02/05/2016 prot. n.

ME0062229 in atti dal 02/05/2016 DIV - FUS - VDE n. 08060.1/2016

Coerenze: con proprietà altra ditta a nord-ovest e sud, con sub 9 a est e a nord, con via Giove a est

- foglio 12 particella 964 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 0 mq, indirizzo catastale: via Giove n°12, piano: S1-T, intestato a [redacted] nato a Sant'Agata di Militello (ME) il [redacted] derivante da variazione del 02/05/2016 prot. n. ME0062229 in atti dal 02/05/2016 DIV - FUS - VDE n. 18060.1/2016

Coerenze: con sub 9 e corte sub 11 a ovest, con proprietà altra ditta a nord con particella 1294 stessa ditta e via Giove a est, con sub 9 e corte sub 11 a sud

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Capo d'Orlando a est, Acquedolci a ovest e Naso a sud). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: non sono presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco dei Nebrodi, Isole Eolie.

COLLEGAMENTI

autobus distante km 1,6 circa

autostrada distante km 1,5 circa

ferrovia distante km 1,7 circa

porto distante km 2,2 circa



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'opificio artigianale/industriale destinato a tipografia e attività di arti grafiche sito in via Giove n°12, nel Comune di Sant'Agata di Militello (ME) è costituito da:

- piano seminterrato, composto da:

un ampio vano deposito, collegato al piano terra da una scala interna, accessibile dall'esterno per mezzo di una rampa carrabile, esteso mq 532,86, catastalmente individuato sul foglio 12, particella 964 sub 8, cat. D/1;

un vano deposito, accessibile da una scala interna, esteso mq 105,81, catastalmente individuato sul foglio 12, particella 964 sub 7, cat. C/2;

un locale garage-cantina, accessibile da una rampa carrabile, esteso mq 51,00, catastalmente individuato sul foglio 12, particella 964 sub 6, cat. C/6 ;

- piano terra, composto da:

un ampio vano destinato a laboratorio tipografico, oltre a locali w.c. con spogliatoi e sal comune per gli addetti, collegato al sottostante piano seminterrato per mezzo di una scala interna, e al piano terra rialzato da una scala di servizio interna; accessibile anche carrabilmente dalla corte esterna, esteso mq 532,86, catastalmente individuato sul foglio 12, particella 964 sub 9, cat. D/1;

- piano terra rialzato destinato a uffici dell'azienda, accessibile per mezzo di una scala interna e di una esterna dalla corte, esteso mq 154,33, catastalmente individuato sul foglio 12, particella 964 sub 10, cat. A/10;

- corte comune costituita dallo spazio di parcheggio e dal terreno intorno al fabbricato, sui lati ovest, sud e in parte est, esteso mq 1.816,00 ca., catastalmente individuato sul foglio 12, particella 964 sub 11, cat. F/1 - bene comune non censibile;

- corte comune costituita dallo spazio di parcheggio e dal terreno intorno al fabbricato, sui lati nord e in parte est, esteso mq 604,00 ca., catastalmente individuato sul foglio 12, particella 964 sub 12, cat. F/1 - bene comune non censibile;

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

- piano seminterrato deposito-laboratorio tipografico, catastalmente individuato sul foglio 12, particella 964 sub 8, cat. D/1

mq 532,86 x €/mq 1.160,50 x 0,50 =
€ 309.192,02

- piano seminterrato deposito, catastalmente individuato sul foglio 12, particella 964 sub 7, cat. C/2

mq 105,81 x €/mq 1.160,50 x 0,40 =
€ 49.117,00

- piano seminterrato locale garage-cantina, catastalmente individuato sul foglio 12, particella 964 sub 6, cat. C/6

mq 49,50 x €/mq 1.160,50 x 0,40 =
€ 22.977,90

- piano terra laboratorio tipografico, catastalmente individuato sul foglio 12, particella 964 sub 9, cat. D/1

mq 532,86 x €/mq 1.160,50 x 0,80 =
€ 494.707,22

- piano terra rialzato ufficio, catastalmente individuato sul foglio 12, particella 964 sub 10, cat. A/10

mq 154,33 x €/mq 1.160,50 x 1,00 =
€ 179.099,97

- piano seminterrato-terra, catastalmente individuato sul foglio 12, particella 964 sub 11, cat. F/1

mq 1.816,00 x €/mq 1.160,50 x 0,05 =
€ 105.373,34

- piano seminterrato-terra, catastalmente individuato sul foglio 12, particella 964 sub 12, cat. F/1

mq 604,00 x €/mq 1.160,50 x 0,05 =
€ 35.047,10

sommano € 1.195.514,55

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.195.514,55**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.195.514,55

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.195.514,55

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

-Metodo sintetico-comparativo -

Si procederà alla determinazione del valore venale degli immobili sulla base del metodo sintetico comparativo basato sul valore medio del prezzo di mercato. Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente indagine di stima, si è fatto riferimento anche ai valori desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio che, tuttavia non possono intendersi sostitutivi della stima ma soltanto di ausilio alla stessa. Nella banca dati, infatti, le quotazioni valorizzate sono riferite all'ordinarietà degli immobili. Non vengono pertanto presi in considerazione i valori afferenti stati qualitativi relativi ad immobili non ordinari, come nel caso in oggetto.

L'utilizzo dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare nell'ambito del procedimento di stima conduce quindi a indicazioni di massima che devono essere raccordate e rapportate con le indagini esperite dal consulente tecnico che sarà così in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia gli immobili e di motivarne i valori da attribuire ai medesimi. Pertanto, partendo dai valori desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e incrementandoli o decrementandoli di aliquote percentuali variabili, il sottoscritto ha proceduto alla determinazione dei valori secondo la modalità sotto riportata.

-Stima con il metodo sintetico-comparativo -

Si procederà alla determinazione del valore di mercato degli immobili con il metodo sintetico-comparativo, basato sul valore medio di mercato per immobili analoghi. Tale metodo consiste quindi nel fare riferimento ai prezzi correnti del mercato immobiliare per immobili in stato di manutenzione e consistenza ordinari e nella possibilità di essere utilizzabili nell'immediatezza senza bisogno di interventi oltre la normale manutenzione ordinaria. Si sono presi quindi in considerazione i prezzi di mercato per immobili aventi analoghe caratteristiche di quelli oggetto della presente indagine, in considerazione della zona di ubicazione, delle caratteristiche dello stesso, delle dimensioni rilevabili durante i sopralluoghi sulla base delle documentazioni tecniche amministrative in atti e/o reperite presso gli uffici pubblici e/o privati.

Tale valore, in considerazione della destinazione d'uso artigianale/industriale specializzata in attività tipografica e arti grafiche, delle finiture, degli impianti, dell'ubicazione, dello stato di manutenzione, si è ritenuto di base congruo pari a € mq 1.955,366 (valore espresso per metro quadrato di superficie utile lorda complessiva equivalente ragguagliata).

Il valore dei singoli subalterni sarà determinato sulla base dei seguenti coefficienti correttivi

per il piano seminterrato deposito laboratorio tipografico: 0,50

per il piano seminterrato deposito: 0,50

per il piano garage-cantina interrato: 0,40

per il piano terra laboratorio tipografico: 0,80

per il piano terra rialzato ufficio: 1,00

per le corti- terreno pertinenziale-parcheggio: 0,05

Si avrà quindi:

- piano seminterrato deposito-laboratorio tipografico, catastalmente individuato sul foglio 12, particella 964 sub 8, cat. D/1

$$\text{mq } 532,86 \times 0,50 = \text{mq } 266,43$$

- piano seminterrato deposito, catastalmente individuato sul foglio 12, particella 964 sub 7, cat. C/2

$$\text{mq } 105,81 \times 0,40 = \text{mq } 42,32$$

- piano seminterrato locale garage-cantina, catastalmente individuato sul foglio 12, particella 964 sub 6, cat. C/6

$$\text{mq } 49,50 \times 0,40 = \text{mq } 19,80$$

- piano terra laboratorio tipografico, catastalmente individuato sul foglio 12, particella 964 sub 9, cat. D/1

$$\text{mq } 532,86 \times 0,80 = \text{mq } 426,29$$

- piano terra rialzato ufficio, catastalmente individuato sul foglio 12, particella 964 sub 10, cat. A/10

$$\text{mq } 154,33 \times 1,00 = \text{mq } 154,33$$

- piano seminterrato-terra, catastalmente individuato sul foglio 12, particella 964 sub 11, cat. F/1

$$\text{mq } 1.816,00 \times 0,05 = \text{mq } 90,80$$

- piano seminterrato-terra, catastalmente individuato sul foglio 12, particella 964 sub 12, cat. F/1

$$\text{mq } 614,00 \times 0,05 = \text{mq } 30,70$$

$$\text{sommano} \quad \text{mq } 1.030,67$$

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina Ufficio Territoriale di Sant'Agata di Militello, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Sant'Agata di Militello, agenzie: Urbe Immobiliare, Tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell, ed inoltre: imprenditori e mediatori immobiliare della 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 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 CORPEL

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	opificio	superficie utile lorda equivalente raggugliata 1.030,67	0,00	1.195.514,55	1.195.514,55

1.195.514,55 € 1.195.514,55 €

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: € 1.195.514,55

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: € 59.775,73

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: € 1.135.738,82

data 04/01/2021

il tecnico incaricato
Arch. Giuseppe Faranna