

Espropriazioni immobiliari N. 10/2016
promossa da: CREDITO SICILIANO S.P.A



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

10/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CREDITO SICILIANO S.P.A

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:
DR. UGO SCAVUZZO

CUSTODE:
AVV. STEFANIA RIFICI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/05/2017

creata con Tribu Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

ARCH. ROBERTO PETRISI

CF:PTRRR73L28F158S
con studio in CAPRI LEONE (ME) PIAZZA G. FARANDA - ROCCA
telefono: 0941950149
email: robertopetrisi@hotmail.it
PEC: roberto.petrisi@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 10/2016

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

A capannone artigianale a RACCUJA VIA SERROMADONIA, della superficie commerciale di 458,06 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Capannone a struttura in ferro, sito in Raccuja (ME), via SERROMADONIA, piano T. Composto da una zona lavorazione-palmento posta all'ingresso ed una zona stoccaggio e imbottigliamento posta sul retro. Nella zona palmento sono situati i servizi costituiti da uffici, da un locale igienico con antibagno e locale spogliatoio. Il Capannone è dotato di una ampia area di corte di circa 880 mq per parcheggio e le manovre dei mezzi. In detta corte insiste una vasca di raccolta interrata con copertura a tettoia. Buono lo stato conservativo-manutentivo e sufficiente la qualità delle finiture e degli impianti.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 937 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 7.647,50 Euro, indirizzo catastale: VIA SERROMADONIA, piano: T, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a nord terreno e strada rotabile, a sud terreno, ad est terreno, ad ovest terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	458,06 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:	€ 363.448,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 308.930,80
Data della valutazione:	20/05/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario

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 **volontaria**, stipulata il 07/08/2007 a firma di NOTAIO ANTONELLA ARDIZZONE ai nn. 6863 del repertorio e 1668 della raccolta di repertorio, iscritta il 09/08/2007 a MESSINA ai nn. 34300/9925, a favore di CREDITO SICILIANO S.P.A., contro [REDACTED] derivante da MUTUO.
 Importo ipoteca: 300.000,00.
 Importo capitale: 150.000,00.
 Durata ipoteca: 15 ANNI

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 06/07/2013 a firma di TRIBUNALE BERGAMO ai nn. 3143/13 ING. E N. 3527/13 REP. di repertorio, iscritta il 28/06/2013 a MESSINA ai nn. 16519 REG. GEN. E 1583 REG. PART., a favore di VFS SERVIZI FINANZIARI S.P.A., contro [REDACTED] derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
 Importo ipoteca: 95.000,00.
 Importo capitale: 47.320,20

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/10/2016 a firma di TRIBUNALE PATTI ai nn. REP. 56 di repertorio, trascritta il 29/02/2016 a MESSINA ai nn. 4919 REP. GEN. E N. 3774 REP. PART., a favore di CREDITO SICILIANO S.P.A., contro [REDACTED] derivante da Atto di Precetto notificato in data 23/11/2015

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:	€ 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:**

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 18/09/1997), con atto stipulato il 18/09/1997 a firma di Notaio Antonino Buono ai nn. 119.137 del rep. e n. 23.902 della raccolta di repertorio, trascritto il 11/10/1997 a MESSINA ai nn. 23121/20004, in forza di atto di compravendita

[redacted] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 18/09/1997), con atto stipulato il 18/09/1997 a firma di Notaio Antonino Buono ai nn. 119.137 del rep. e n. 23.902 della raccolta di repertorio, trascritto il 11/10/1997 a MESSINA ai nn. 23121/20004, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1/1 (fino al 18/09/1997).
La Signora [redacted] divenne proprietaria della suddetta particella in forza di: 1) decreto di trasferimento del 4/4/1969, Tribunale di Patti, registrato a Patti l'11 aprile 1969 al n. 66 Vol. 56 atti giudiziari, a favore dei signori [redacted] e [redacted], trascritto a Messina con nota in data 2 maggio 1969 ai n. 7865/6826; 2) Successione legittima in morte di [redacted] deceduto il 25/12/1976 : denuncia di successione registrata al n. 15, Vol. 184, trascritta a Messina con nota in data 23/05/1977 ai n. n. 8988/7885 (eredi [redacted] nato a Raccuja il 6 settembre 1903, [redacted] nata a Raccuja il 3 ottobre 1911 e [redacted] quota possesso defunto 1/2 piena proprietà); 3) Successione legittima in morte di [redacted] deceduto il 18 luglio 1979; dichiarazione di successione registrata a Patti al n. 103, Vol. 189, trascritta a Messina con nota in data 20 giugno 1980 ai n. 12471/11047 (eredi [redacted] nata a Raccuja il 3 ottobre 1911 e [redacted] nata a Raccuja il 18 giugno 1939 - quota possesso defunto 1/6 di piena proprietà. 4) successione legittima in morte di [redacted] deceduta il 4 maggio 1995; dichiarazione di successione registrata a Patti il 30 ottobre 1995 al n. 517/204, trascritta a Messina con nota in data 14 febbraio 1998 ai n. 3209/2852

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 11/2002, intestata a [redacted] per lavori di Costruzione di un capannone a struttura in ferro da adibire ad attività di palmento, stoccaggio ed imbottigliamento vino.. presentata il 12/10/2001 con, il n. prot. 9365 di protocollo, rilasciata il 29/11/2002 con il n. 11/2002 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. 7/2005, intestata a [redacted] per lavori di Realizzazione di una vasca di pigiatura necessaria all'attività di palmento, presentata il 03/02/2005 con il n. prot. 887 di protocollo, rilasciata il 09/05/2005 con il n. 07/2005 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 21 del 13/04/2002, l'immobile ricade in zona Zone E1 - Agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: Zone E1 - Agricola Definizione: Si tratta di zone destinate esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio. Destinazione di Zona e Prescrizioni Particolari: In queste zone si possono inserire esclusivamente edifici per la residenza dei proprietari diretti conduttori del fondo, di coltivatori diretti o conduttori in economia, delle cooperative agricole, nonché degli affittuari e dei mezzadri che hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere soggette alle concessioni. A tali residenze possono essere annessi locali di servizio utili all'attività agricola la cui superficie coperta non acceda lo 0,01 della superficie fondiaria e l'altezza massima non superi m 4,00. Inoltre, sono ammessi impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali agricole, secondo le seguenti indicazioni: a) Rapporto di copertura non superiore ad un terzo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento; b) Distacchi tra fabbricati non inferiori a m 20,00; c) Distacchi dai cigli stradali non inferiore a quelli fissati dal D.P.R. n° 495/1992(Regolamento di Esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada) art. 26, comma 2 punti d) ed e), come modificati dal D.P.R. 147/1993; d) Parcheggi in misura non inferiore ad un ventesimo dell'intera area interessata; e) Distanza dagli insediamenti abitativi previsti dagli strumenti urbanistici non inferiore a

m 500. I suddetti insediamenti devono osservare le limitazioni dell'articolo 15 della Legge Regionale 12 Giugno 1976 n° 78. Le disposizioni dei commi precedenti si applicano altresì agli insediamenti industriali per la lavorazione dei prodotti agricoli zootecnici e diretti a utilizzare risorse naturali, purché il numero degli addetti non sia superiore a venti unità. I fondi e gli appezzamenti anche ineditati, ma la cui superficie è stata computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini dell'applicazione dei parametri di insediamento urbanistico edilizio di zona restano ineditabili anche in caso di frazionamento successivo. Tale vincolo è espressamente indicato ove previsto nel progetto di ristrutturazione ed è trascritto alla Conservatoria degli Atti Immobiliari. Strumento di attuazione: Concessione Edilizia. Indici di zona e norme particolari: Indice di fabbricabilità fondiaria massima: 0,03 mc/mq per la sola residenza; Altezza Consentita: 7,50 mt; Numero massimo dei piani fuori terra: 2 piani per la sola residenza. . Insediamento produttivo in area agricola

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La tettoia adiacente al Capannone è autorizzata per una superficie inferiore a quella realizzata effettivamente.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Autorizzazione edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzabile con Autorizzazione edilizia: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: All'interno del capannone, nella zona sovrastante i locali uffici e bagni, sono stati realizzati due locali- uffici, posti sui pannelli di copertura, in precarie condizioni statiche, raggiungibili mediante scala in ferro, non presenti in Concessione edilizia

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione e messa in pristino secondo la concessione edilizia rilasciata.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- demolizione e messa in pristino secondo concessione edilizia.: € 2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN RACCUJA VIA SERROMADONIA
CAPANNONE ARTIGIANALE
DI CUI AL PUNTO A



capannone artigianale a RACCUJA VIA SERROMADONIA, della superficie commerciale di **458,06** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Capannone a struttura in ferro, sito in Raccuja (ME), via SERROMADONIA, piano T. Composto da una zona lavorazione-palmento posta all'ingresso ed una zona stoccaggio e imbottigliamento posta sul retro. Nella zona palmento sono situati i servizi costituiti da uffici, da un locale igienico con antibagno e locale spogliatoio. Il Capannone è dotato di una ampia area di corte di circa 880 mq per parcheggio e le manovre dei mezzi. In detta corte insiste una vasca di raccolta interrata con copertura a tettoia. Buono lo stato conservativo-manutentivo e sufficiente la qualità delle finiture e degli impianti.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 937 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 7.647,50 Euro, indirizzo catastale: VIA SERROMADONIA, piano: T, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a nord terreno e strada rotabile, a sud terreno, ad est terreno, ad ovest terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Capo d'Orlando, Brolo, Patti, Sant'Agata Militello). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	[REDACTED]	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	[REDACTED]	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	[REDACTED]	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	[REDACTED]	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	[REDACTED]	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	[REDACTED]	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	[REDACTED]	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il capannone è a struttura in ferro costituita da montanti in acciaio che sorreggono capriate in acciaio. Il manto di copertura è ad elementi in lamiera autoportante del tipo coibentato. La chiusura dello stesso è realizzata in blocchetti di cemento, le pareti sono rivestite da piastrelle di ceramica e la pavimentazione è costituita da mattonelle di cemento. I locali risultano arieggiati mediante ampie finestre e porte e sono dotati di impianto elettrico-idrico e di scarico dei reflui. Nella zona palmento sono situati i servizi costituiti da uffici, da un locale igienico con antibagno rivestiti con piastrelle di ceramica e locale spogliatoio. Il Capannone è dotato di una ampia area di corte di circa 880 mq per il parcheggio e le manovre dei mezzi, in battuto di cemento. Tutta l'area risulta opportunamente recintata con rete metallica e paletti in ferro e chiusa da cancello in ferro. In detta corte insiste una vasca di raccolta interrata con pareti e soletta di fondazione in c.a. con copertura a tettoia costituita da pannelli coibentati. Nella zona tra il capannone ed il muro di contenimento insiste una tettoia con struttura in ferro e copertura con pannelli coibentati.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Capannone	324,40	x	100 %	=	324,40
Vasca interrata	36,80	x	50 %	=	18,40
Area esterna, parcheggio	888,60	x	10 %	=	88,86
tettoia esterna	88,00	x	30 %	=	26,40
Totale:	1.337,80				458,06

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia del Territorio

Note: Sono stati considerati i valori medi di insediamenti simili dei principali centri vicini, ove è presente la zona artigianale.

tecnico locale (19/04/2017)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 1.000,00

agenzia immobiliari (02/05/2017)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 1.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione si sviluppa tenendo presente i valori dell'Omi, Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia del Territorio dei centri vicini, poiché in detto osservatorio, nel Comune di Raccuja, non esiste una zona produttiva. Inoltre si sono tenuti in considerazione i valori di immobili recentemente compravenduti nello stesso comprensorio, compresi in un'ampia fascia territoriale, con caratteristiche analoghe, nello stesso stato conservativo-matutentivo forniti da tecnici locali ed agenzie immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 458,06 x 800,00 = **366.448,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 366.448,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 366.448,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Gli immobili vengono stimati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con criterio del

confronto, a prezzi unitari di mercato, che consiste nel raffrontare il bene da stimare con altri beni simili, dei quali si dispone dei prezzi praticati nella stessa zona in libere contrattazioni di compravendita avvenute recentemente. A tal fine è stata condotta un'indagine di mercato, presso operatori immobiliari locali ed è stato consultato l'Osservatorio del mercato immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, ufficio tecnico di Raccuja, agenzie: di Capo d'Orlando, osservatori del mercato immobiliare tecnici locali

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	capannone artigianale	458,06	0,00	366.448,00	366.448,00
				366.448,00 €	366.448,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 363.448,00

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: **€. 54.517,20**

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: €. 308.930,80

data 20/05/2017

Espropriazioni immobiliari N. 10/2016
promossa da: CREDITO SICILIANO S.P.A

il tecnico incaricato
ARCH. ROBERTO PETRISI

