



# TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 26/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCO BPM S.p.A. e per esso la GARDANT LIBERTY SERVICING S.p.A.

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT. GIUSEPPE LO PRESTI

CUSTODE:

AVV. GIAMPIERO PICCIOLO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/10/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ING. MATTEO CALABRO'**

CF:CLBMTT74E13A638G

con studio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) V.GARIBALDI,32

telefono: 3383143748

email: matcalabro@gmail.com

PEC: matcalabro@postecert.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 26/2023

## LOTTO 1

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

**A** **pizzeria - bar - ristorante** a LIPARI Via Stradale - SP 179 snc, frazione Pianoconte, della superficie commerciale di **368,55** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Locale commerciale C/1 (Negozi e botteghe) ad unica elevazione fuori terra accessibile da strada Provinciale con destinazione a Pizzeria, bar, ristorante, di 274 mq utili, corte coperta d'accesso di 50 mq e terrazzo esterno coperto a pergolato di 230 mq in piena ed esclusiva proprietà dell'esecutato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3.10. Identificazione catastale:

- foglio 91 particella 22 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 2, consistenza 274 mq, rendita 6.933,95 Euro, indirizzo catastale: VIA STRADALE n. SNC , piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sez. Urb. 1 Foglio 91 Particella 22  
Coerenze: Particelle Foglio 91: a Nord n.115, Nord-Est n. 29, Est n. 23, Sud nn. 548 e 77, Sud-Ovest con strada provinciale, Ovest nn. 20 e 21.  
RECL. N.56290/08 SUCC. [REDACTED] pltura n. 9600.1/2008 - Pratica n. ME0042572 in atti dal 20/03/2008

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1986.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>368,55 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>€. 511.540,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 480.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/10/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Si comunica che, dai dati in possesso dell'ufficio competente dell'Agenzia delle Entrate, tramite interrogazione al Servizio Per le Informazioni sui Contribuenti (SerPICO), per l'esecutato in oggetto risulta registrato, presso l'Ufficio Territoriale di Milazzo il 29.05.2014 al n. 744 serie 3, un contratto di comodato valido fino al 01.06.2026.

#### **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 **volontaria** attiva, stipulata il 20/01/2010 a firma di Notaia Magaudda Marina ai nn. 1932/1328 di repertorio, registrata il 21/01/2010 a Lipari (ME) ai nn. 1930/191, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di Mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 749.560,00.

Importo capitale: 374.780,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

Annotazione ad iscrizione n. 1407 del 05/05/2014 derivante da annotazione ad iscrizione ammortamento

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/05/2014 a firma di Notaia Monforte Raffaella ai nn. 2370/1603 di repertorio, registrata il 19/05/2014 a Lipari (ME) ai nn. 10861/951, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di Mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 200.000,00.

Importo capitale: 100.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

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

pignoramento, stipulata il 09/03/2023 a firma di Uff. Giud. Tribunale Barcellona PG ai nn. 169 di repertorio, trascritta il 27/04/2023 a Barcellona PG (ME) ai nn. 11596/9098, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili

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 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 29/09/1976), registrato il 30/03/1977 a Lipari (ME) ai nn. 67/182

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000 ( fino al 29/09/1976)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Allegato 1 (Atto di Concessione)  
Allegato 2 (Elaborati di progetto)

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. 1858, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento di un fabbricato adibito ad attività commerciale, presentata il 02/09/1986 con il n. 18329 di protocollo, rilasciata il 09/04/2007 con il n. 119 di protocollo, agibilità del 15/07/2014 con il n. 19076 di protocollo.

Allegato 1 (Atto di Concessione) Allegato 2 (Elaborati di progetto)

Condono edilizio tratto dalla legge 725/94 N. 4327/1-2, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ulteriore ampliamento dello stesso immobile, presentata il 24/02/1995 con il n. 6221 di protocollo, rilasciata il 09/04/2007 con il n. 119 di protocollo, agibilità del 15/07/2014 con il n. 19076 di protocollo.

Allegato 1 (Atto di Concessione) Allegato 2 (Elaborati di progetto)

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera consiliare n.32 del 08/04/1998 - commissariale n.1 del 02/05/2007, l'immobile ricade in zona B.2 - Aree urbane in via di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprende aree urbane già in buona parte edificate, allocate per lo più nelle aree periferiche del centro abitato di Lipari, di Canneto e di Vulcano e in alcune frazioni prevalentemente occupate da case singole. Si attua nel rispetto degli indici definiti dai PUE operanti e per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e di nuova edificazione, e con: indice fondiario massimo  $I_f = 2,5$  mc/mq altezza massima  $H_m = 7,50$  ml piani fuori terra massimo N° 2 Il Prg si attua attraverso interventi diretti previa autorizzazione e/o concessione edilizia. Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati così come previste dalle

vigenti disposizioni di legge.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Allegato 3 (Certificato di agibilità)

Allegato 4 (Estratto PRG)

Allegato 5 (Visura attuale catastale)

Allegato 6 (Visura storica catastale)

Allegato 7 (Planimetria catastale)

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: L. 52/85, come modificata dal D.L. n. 78/10, convertito in L. n. 122/10)

L'immobile risulta **conforme**.



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

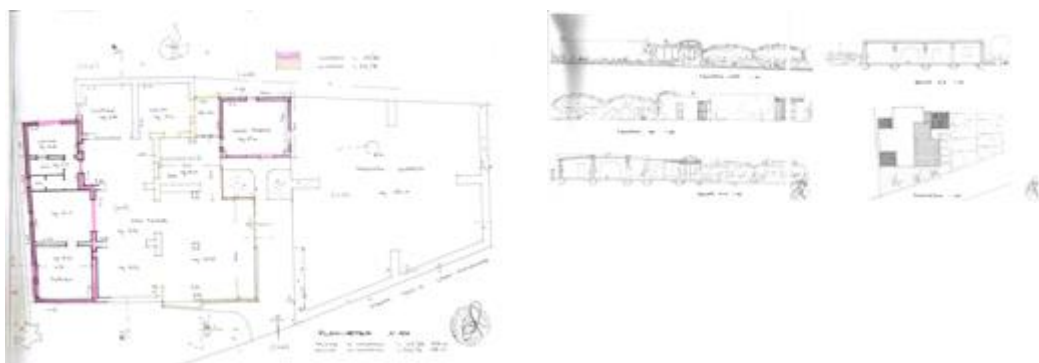
CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Copertura e chiusura laterale con struttura precaria da rimuovere. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 come recepito dalla L.R. 16/2016 e ss.mm.ii.)

L'immobile risulta **conforme**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1,2 gg.

Questa situazione è riferita solamente a Terrazzo esterno.

Costo della rimozione: 5.000,00 euro.



#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: Decreto Legislativo n°346 del 31 Ottobre 1990 e ss.mm.ii.)

L'immobile risulta **conforme**..

Titolarità esclusiva per successione in morte

██████████ al n.41/189 e trascritta il 04/06/1984 al n. 14225/12341, del testamento pubblico del 08/03/1986 registrato in Lipari (Me) il 27/12/1976 al n.698

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. 37/2008)

L'immobile risulta **conforme**..

Dichiarazione di conformità redatta dalla ditta Gitto Rosario, titolare della omonima impresa con sede in Milazzo (Me), in data 18/03/2010.

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. 37/2008)

L'immobile risulta **conforme**..

Dichiarazione di conformità redatta dalla ditta Biviano Francesco, titolare dell'omonima impresa con sede in Lipari (Me), in data 04/06/2014.

BENI IN LIPARI VIA STRADALE - SP 179 SNC, FRAZIONE PIANOCONTE

**PIZZERIA - BAR - RISTORANTE**

DI CUI AL PUNTO A

**pizzeria - bar - ristorante** a LIPARI Via Stradale - SP 179 snc, frazione Pianoconte, della superficie commerciale di **368,55** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Locale commerciale C/1 (Negozzi e botteghe) ad unica elevazione fuori terra accessibile da strada Provinciale con destinazione a Pizzeria, bar, ristorante, di 274 mq utili, corte coperta d'accesso di 50 mq e terrazzo esterno coperto a pergolato di 230 mq in piena ed esclusiva proprietà dell'esecutato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3.10. Identificazione catastale:

- foglio 91 particella 22 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 2, consistenza 274 mq, rendita 6.933,95 Euro, indirizzo catastale: VIA STRADALE n. SNC , piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sez. Urb. 1 Foglio 91 Particella 22  
Coerenze: Particelle Foglio 91: a Nord n.115, Nord-Est n. 29, Est n. 23, Sud nn. 548 e 77, Sud-Ovest con strada provinciale, Ovest nn. 20 e 21.  
RECL. N.56290/08 SUCC. [REDACTED] ltura n. 9600.1/2008 - Pratica n. ME0042572 in atti dal 20/03/2008

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1986.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Pianoconte). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Località turistico-ricettiva per peculiarità paesaggistica.



SERVIZI

- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- asilo nido
- negozi al dettaglio
- supermercato



COLLEGAMENTI

- autobus



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## Allegato 8 (Foto)

Locale pizzeria-bar-ristorante di ampia metratura sito al Km 5 lungo la Strada provinciale 179 di collegamento dal Porto alle frazioni di Pianoconte, Quattropani e Acquacalda, costituito da:

- 165 mq di sala da pranzo disposta su sette vani comunicanti ad archi;
- 24 mq di cucina;
- 27 mq di locale forno a legna per pizzeria con bancone;
- 26 mq di locale bar con bancone e cella frigorifera;
- 20 mq di dispensa con cella frigo;
- 12 mq locale bagni uomo, donna e disabili con disimpegno;
- 230 mq di terrazzo esterno pavimentato coperto a pergolato in ferro per concessione, attualmente con struttura precaria a pannelli e guaina.

L'edificio è stato costruito per successivi ampliamenti - da un nucleo originario in muratura di pietrame listata di cinque vani probabilmente antecedente al 1942 - realizzati in muratura di calcestruzzo alleggerito e copertura mista legno e onduline.

Impiantisticamente dotato:

- sia di allaccio idrico al pubblico acquedotto che cisterna autonoma posta sotto la sala da pranzo su strada;
- pozzo nero per scarichi reflui sottostante il terrazzo esterno;
- dichiarazioni di conformità sia dell'impianto elettrico che dell'impianto idrico.

Integralmente rifinito ad intonaco con soluzioni decorative ricercate, pavimento in ceramica tinta-unita in tutti gli ambienti tranne che in dispensa, infissi e paramenti in legno di buona fattura per l'interno, in alluminio verniciato e maniglioni anti-panico per l'esterno, si trova in medie condizioni di manutenzione e necessita di immediati interventi di impermeabilizzazione del tetto – nella sala da pranzo posteriore è presente una porzione di circa 10 mq di solaio sfondellato.

Oltre alla sua attuale destinazione d'uso si presta bene alla trasformazione in Supermercato e le altre destinazioni d'uso ammesse da PRG sono:

- servizi pubblici e privati, ad integrazione di quelli previsti nelle zone F (attrezzature pubbliche destinate a servizi sociali di interesse generale comunale ed intercomunale, a parco ed a verde attrezzato), locali per associazioni culturali, assistenziali e religiose;
- attività commerciali con superficie di vendita non superiore a mq. 300 (incrementabili della superficie destinata ad esposizione e deposito);
- attività direzionali, uffici pubblici e privati, studi professionali, con superficie non superiore, per unità produttiva, a mq. 400;
- pubblici esercizi, attività ricreative, culturali, politiche e sociali, mostre ed esposizioni, convivenze, con superficie utile non superiore a mq. 800 e con l'esclusione di ospedali e caserme;
- attività artigianali di servizio, con superficie utile non superiore a mq. 400, con esclusione di attività nocive, dannose o comunque rumorose;
- depositi e magazzini con superficie utile non superiore a mq. 300, purché non isolati o separati dagli



edifici destinati alla residenza.

- attrezzature alberghiere e ricettive turistiche (pensioni, ostello della gioventù) senza limiti di superficie.

E' conforme sia urbanisticamente che catastalmente, è dotato di Certificato di agibilità ed è per tanto immediatamente trasferibile.

CLASSE ENERGETICA:



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
Superficie esterna lorda	335,00	x	100 %	=	335,00
Terrazzi e logge	25,00	x	35 %	=	8,75
Terrazzi e logge	205,00	x	10 %	=	20,50
Corte e cortili	25,00	x	10 %	=	2,50
Corte e cortili	90,00	x	2 %	=	1,80
<b>Totale:</b>	<b>680,00</b>				<b>368,55</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari  
 Data contratto/rilevazione: 31/12/2022  
 Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate  
 Descrizione: Locale commerciale  
 Indirizzo: Via Stradale snc - Piano terra, 98055 Lipari (ME)  
 Superfici principali e secondarie: 368  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 515.970,00 pari a 1.402,09 Euro/mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 368,55 x 1.400,00 = **515.970,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Rimozione copertura precaria su terrazzo esterno	-3.825,00
Rimozione infissi precari di chiusura del terrazzo esterno	-605,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 511.540,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 511.540,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Lipari (Me), osservatori del mercato immobiliare di Lipari (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	pizzeria - bar - ristorante	368,55	0,00	511.540,00	511.540,00
				<b>511.540,00 €</b>	<b>511.540,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Allo stato attuale il bene non è comodamente divisibile, infatti la consistenza immobiliare non risulta frazionabile fisicamente senza oneri e spese aggiuntivi, non economicamente vantaggiosi rispetto ad una vendita per l'attuale consistenza unitaria. Una eventuale divisione in due unità immobiliari implica l'esecuzione di consistenti opere a modifica dell'attuale stato dei luoghi anche incidendo sulla fruibilità delle singole porzioni.

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: **€. 511.540,00**

**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: **€. 25.577,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 2.562,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 3.401,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 480.000,00**

data 27/10/2023

il tecnico incaricato  
ING. MATTEO CALABRO'