

Espropriazioni immobiliari N. 127/2020
promossa da: BPER BANCA SPA



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

127/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BPER BANCA SPA

DEBITORE:



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/08/2021

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

LAURA BOTTARI

CF:BTTLRA75P41F158G

con studio in MESSINA (ME) via Fata Morgana n.25

telefono: +39 349-4735429

email: ellebistudiotecnico@gmail.it

PEC: laura.bottari@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 127/2020

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

A negozio a MESSINA VIA PALERMO 245, della superficie commerciale di **95,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Trattasi di immobile destinato a locale commerciale (panificio) così composto: due vani, uno più piccolo di circa 30 mq destinato alla vendita al dettaglio e in piccola parte alla consumazione in loco dei prodotti, uno più grande di circa 50 mq destinato alla preparazione ed alla cottura dei prodotti, da un piccolo wc con anti/wc, infine è presente una chiostrina (chiusa a vetri in copertura) utilizzata come passaggio di collegamento tra il laboratorio e il locale w.c.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.20. Identificazione catastale:

- foglio 108 particella, 298 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 8, consistenza 80 mq, rendita 2.140.20 Euro, indirizzo catastale: via palermo 245, piano: terra, intestato a **RAFFA**.
Coerenze: VIA PALERMO, VANO SCALA, SPAZIO DI ISOLAMENTO E PROPRIETA' RAFFA.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1965.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	95,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.865,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 88.978,50
Data della valutazione:	26/08/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da **PAGANO DRITTO CARMELA** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 19/09/2017, con scadenza il 19/09/2029, registrato il 19/09/2017 a MESSINA ai nn. 3745 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 3600,00.



L'importo stabilito per la locazione paria €3600,00 annui da pagarsi in rate mensili da € 300,00 ciascuna.

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 **giudiziale**, iscritta il 24/10/2016 a MESSINA ai nn. 27430/3397, a favore di BPER BANCA SPA, contro _____, derivante da CREDITO RESIDUO DEL MUTUO CHIROGRAFARIO N.06/265/815580/.

Importo ipoteca: 140.000,00.

Importo capitale: 105469,20.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE COMMERCIALE FG 108 PART. 298 SUB 1 PT. IMMOBILE SITO IN VIA PALERMO N. 245 -MESSINA

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 27/11/2018 a firma di pubb.uff. Riscoss.Sicilia spa ai nn. 60622/2016 di repertorio, registrata il 29/11/2018 a Messina ai nn. 3948/28630, iscritta il 29/11/2018 a Messina ai nn. 3948/28630, a favore di Riscossione Sicilia spa, contro _____, derivante da Ruolo esattoriale.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE COMMERCIALE FG 108 PART. 298 SUB 1 PT

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 15/01/2019 a firma di pubb.uff. Riscossione Sicilia spa ai nn. 61335/2016 di repertorio, registrata il 24/01/2019 a Messina ai nn. 281/1814, iscritta il 24/01/2019 a Messina ai nn. 281/1814, a favore di Riscossione Sicilia Spa, contro _____, derivante da Ruolo esattoriale.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE COMMERCIALE FG 108 PART. 298 SUB 1 PT

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/06/2020 a firma di AVV. VITARELLI ANGELO, registrata il 01/07/2020 a MESSINA ai nn. 1367/2020, trascritta il 05/08/2021 a MESSINA ai nn. 1512/2020, a favore di BPER BANCA SPA, contro _____, derivante da DECRETO INGIUNTIVO N.1553/2010.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE COMMERCIALE -FG 108 PARTICELLA 298 SUB.1 - PT.

IMMOBILE SITO IN VIA PALERMO N. 245 -MESSINA

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA
Le difformità sono regolarizzabili mediante: AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA CATASTALE
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- PRATICA DOCFA : €.600,00

Questa situazione è riferita solamente a FG 108 PART. 298 SUB 1

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MESSINA VIA PALERMO 245

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a MESSINA VIA PALERMO 245, della superficie commerciale di **95,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ()
- 1/2 di piena proprietà ()

Trattasi di immobile destinato a locale commerciale (panificio) così composto: due vani ,uno più piccolo di circa 30 mq destinato alla vendita al dettaglio e in piccola parte alla consumazione in loco dei prodotti , uno più grande di circa 50 mq destinato alla preparazione ed alla cottura dei prodotti , da un piccolo wc con anti/wc, infine è presente una chiostrina (chiusa a vetri in copertura) utilizzata come passaggio di collegamento tra il laboratorio e il locale w.c.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di

3.20. Identificazione catastale:

- foglio 108 particella 298 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 8, consistenza 80 mq, rendita 2.140,20 Euro, indirizzo catastale: via palermo 245, piano: terra, intestato a
Coerenze: VIA PALERMO, VANO SCALA , SPAZIO DI ISOLAMENTO E PROPRIETA' RAFFA.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1965.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buone	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	buone	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 2.2 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:

[147.68 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 02/2021 registrata in data 26/08/2021

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
locale commerciale (panificio)	95,00	x	100 %	=	95,00
Totale:	95,00				95,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI -Messina 2° semestre 2020 (05/08/2021)

Valore minimo: 820,00

Valore massimo: 1.200,00

annunci immobiliari on line (10/08/2021)

Valore minimo: 842,00

Valore massimo: 1.250,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso in esame la scrivente ha ritenuto più idoneo allo scopo il criterio del più probabile valore di mercato, procedendo all'applicazione del metodo sintetico -comparativo, il quale si fonda sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni di caratteristiche simili, di cui è noto il valore al mq. istituendo conseguentemente opportuni ragguagli al fine di tenere conto di eventuali differenze dovute all'ubicazione, centralità, vetustà, e quanto altro costituisca elemento di differenziazione tra l'immobile di cui è noto il prezzo e quello da valutare, è quindi possibile determinare il più probabile prezzo di mercato del cespite oggetto di stima. Preliminarmente al fine di potere eseguire la stima dell'immobile secondo il criterio di cui sopra è stato necessario determinare la superficie commerciale dello stesso facendo riferimento alla Norma UNI EN 15733/2011, la quale prevede che per il computo della superficie commerciale di un immobile indipendentemente dalla sua destinazione d'uso, si consideri:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box etc...)

Successivamente è stata realizzata un'analisi dei prezzi di mercato attraverso un'indagine condotta al fine di accertare il valore di mercato di beni immobili nella zona interessata, sia mediante consultazione dei valori della borsa immobiliare del comune di Messina sia con verifiche di congruità mediante confronto puntuale con unità immobiliari simili o coeve nella stessa area dell'u.i. in oggetto.

I valori unitari minimi e massimi per unità commerciali libere da locazioni fornite dall'Agenzia del Territorio per il 2° semestre del 2020 qui di seguito riportati:

- Valore unitario minimo € 820,00
- Valore unitario massimo € 1.200,00

uniti agli esiti delle indagini di mercato effettuate per beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'unità immobiliare in oggetto per i quali il prezzo di mercato si aggira intorno a €1.084,00 /mq portano a definire il valore medio commerciale in €1.047,00/mq.

Il valore unitario individuato, rapportato alla consistenza commerciale pari a mq 95 determina il seguente valore di mercato dell'immobile:

$$V_m = 95,00 \text{ mq} \times 1.047,00 \text{ €} = \text{€ } 99.465,00$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	95,00	x	1.047,00	=	99.465,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 99.465,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 99.465,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nel caso in esame, la scrivente ha ritenuto idoneo allo scopo, il criterio del più probabile valore di mercato, procedendo all'applicazione del metodo sintetico -comparativo, il quale si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione, con altri beni di caratteristiche simili, di cui è noto il valore al mq, istituendo conseguentemente opportuni ragguagli, al fine di tener conto di eventuali differenze dovute all'ubicazione, centralità, vetustà e quanto altro costituisca elemento di differenziazione fra l'immobile di cui è noto il prezzo e quello da valutare, è quindi possibile determinare il più probabile prezzo di mercato del cespite oggetto di stima. Preliminarmente, al fine di poter eseguire la stima dell'immobile secondo il criterio di cui sopra, è stato necessario determinare la superficie commerciale dello stesso, per fare ciò, si è fatto riferimento alla Norma UNI EN 15733/2011, la quale prevede che per il computo della superficie commerciale di un immobile destinato ad uso residenziale e/o commerciale, si consideri:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc..).

Successivamente è stata realizzata un'analisi dei prezzi di mercato, attraverso un'indagine condotta al fine di accertare il valore di mercato di beni immobili nella zona interessata, sia mediante consultazione dei valori della borsa immobiliare del Comune di Messina, sia con verifiche di congruità mediante confronto puntuale con unità immobiliari simili e coeve nella stessa area dell'unità immobiliare in oggetto. I valori unitari minimi e massimi per unità commerciali forniti dall'Agenzia del Territorio per il 2° semestre del 2020, qui di seguito riportati:

- Valore unitario minimo : 820,00 €/mq
- Valore unitario massimo : 1.200,00 €/mq

uniti agli esiti dell'indagine effettuata per beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'unità immobiliare in oggetto, per i quali il prezzo di mercato si aggira intorno ai 1.084,00€/mq portano a definire il valore medio commerciale di 1.047,00 €/mq. Il valore unitario individuato, rapportato alla consistenza commerciale, pari a mq 95,00, determina il seguente valore di mercato dell'immobile:

$$V_m = 95,00 \text{ mq} \times 1.047,00 \text{ €} = \text{€ } 99.465,00$$

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, agenzie: Grimaldi, Tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare OMI -Banca dati quotazioni immobiliari -Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Valutazioni immobiliari on line

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	negozio	95,00	0,00	99.465,00	99.465,00
				99.465,00 €	99.465,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 98.865,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 9.886,50**

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: €. 88.978,50

data 26/08/2021

il tecnico incaricato
LAURA BOTTARI



