



TRIBUNALE ORDINARIO MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 90/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Gardant Liberty Servicing S.p.A.

DEBITORE:
DATO OSCURATO

GIUDICE:
Dott. Daniele Carlo Madia

CUSTODE:
Avv. Giulia Bellomo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/11/2024

TECNICO INCARICATO:
MASSIMO FULCI
CF: FLCMSM65D26F158I
telefono: 393.9714789
email: massimo.fulci@gmail.com
PEC: massimo.fulci@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI N. 90/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Locale commerciale a GAGGI (ME) Via Principe di Galati, n. 16, della superficie commerciale di **120,40** mq per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà

L'immobile si trova nel Comune di Gaggi (ME), primo centro che incontriamo nella Valle dell'Alcantara, a 110 m. s.l.m., a pochi km dallo svincolo autostradale di Giardini Naxos. La zona di ricadenza è in pieno centro, con tessuto urbano caratterizzato da tipologie indipendenti aventi botteghe al piano terra con retrobotteghe e piani superiori adibiti ad abitazioni, con interposte piccole viuzze.

L'immobile è adibito ad attività commerciale; l'accesso avviene sia da Via Principe di Galati che dalla retrostante Via Brasile; è dotato degli impianti elettrico e idrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di circa m. 3.30 nella zona vendita e di m. 2,90 nel retrostante laboratorio con forno, locale deposito e servizi.

Identificazione catastale:

- foglio 7, particella 271, sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, rendita 960,61 Euro, indirizzo catastale: Via Principe di Galati Piano T, intestato a ***DATO OSCURATO***, nato a Castiglione di Sicilia (CT) il 16/11/1981.

Coerenze: A nord terreno ditta ***DATO OSCURATO*** o eventuali eredi o aventi causa, a est con fabbricato proprietà altra ditta, ad ovest con fabbricato ditta ***DATO OSCURATO*** o eventuali eredi o aventi causa e Via Brasile, a sud con Via Principe di Galati.

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra.

Immobile costruito in parte ante '40; ampliamento retrostante la zona vendita costruito negli anni '90.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	120,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.360,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.324,00
Data della valutazione:	18/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ***DATO OSCURATO*** in qualità di proprietario, ed è adibito ad esercizio commerciale (presumibilmente a panificio considerata la presenza di un forno); si precisa che in occasione della visita di sopralluogo non vi era nessuna attività commerciale in corso.



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**, iscritta in data 04/08/2010 ai nn. 26033/4567, a firma di Notaio Saporita Paolo in data 23/07/2010 rep. 30829/15017, a favore di *****DATO OSCURATO***** con sede in Lodi, cod. fisc. 05754690963, contro *****DATO OSCURATO*****, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 184.934,00.

Importo capitale: € 92.467,20.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento n. rep. 1184 del 03/04/2024 a firma di Tribunale di Messina, trascritto il 10/05/2024 ai nn. 13019/10334, a favore di *****DATO OSCURATO***** sede Milano codice fiscale 09722490969, contro *****DATO OSCURATO*****.

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 1/1 in forza di atto di compravendita a firma Notaio Saporita Paolo di Giarre (CT), in data 23/07/2010 rep. n.30828/14016, trascritto in data 04/08/2010 ai nn. 26032/17540 da potere di *****DATO OSCURATO***** sede Brescia.



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- *****DATO OSCURATO***** con sede in Brescia, cod. fisc. [REDACTED] in virtù di decreto di trasferimento immobili, con atto del Tribunale di Messina in data 17/02/2009 rep. n. 308, trascritto in data 26/02/2009 ai nn. 7093/4969 da potere di *****DATO OSCURATO*****, nato a Mascali (CT) il 23/01/1947.
- *****DATO OSCURATO***** in forza di atto di compravendita a firma Notaio Vincenzo Di Pasquale da Francavilla di Sicilia in data 09/12/1988 rep. n. 42030, trascritto in data 15/12/1988 ai nn. 32519/27457, da potere di *****DATO OSCURATO*****, nata a [REDACTED] il [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è stato edificato in data antecedente al 1940. Successivamente è stata ampliata la parte retrostante la zona vendita e per tale ampliamento il Comune di Gaggi ha rilasciato **Concessione Edilizia in Sanatoria** n. 21 dell'11/08/1992.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: La bottega commerciale oggetto della presente è costituita da un nucleo edilizio originario realizzato in epoca antecedente il 1940. Successivamente è stato realizzato un ampliamento per il quale il Comune di Gaggi, ha rilasciato C.E. in sanatoria n. 21 dell'11/08/1992. Si precisa altresì che la suddetta Concessione Edilizia in Sanatoria, prevedeva un'area destinata a parcheggio a norma di legge, al fine di consentire lo svolgimento dell'attività commerciale. Negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria, tale area prevista a parcheggio risulta ben identificata, ma di fatto sui luoghi si rileva, su detta area, la presenza di un forno in muratura e la rimanente superficie adibita a magazzino/deposito.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: la planimetria catastale della bottega non è coerente con quanto indicato nell'elaborato grafico di progetto di cui alla Concessione in Sanatoria rilasciata in quanto è presente, nella zona destinata a parcheggio, un parete finestrata con porta. Inoltre a seguito del sopralluogo effettuato, sono state riscontrate ulteriori piccole difformità rispetto sia alla planimetria catastale che a quella di progetto, riguardanti la mancanza del tramezzo che delimita due locali igienici in progetto, che in realtà è un unico bagno; la mancanza del ripostiglio sotto scala con accesso dal retrobottega; diversa larghezza delle aperture, nello specifico quella esterna su via Principe di Galati d'ingresso alla bottega e quella interna sui muri portanti tra la bottega e il laboratorio.

Tali difformità sono sanabili affrontando una spesa di circa € **8.000,00** per sostenere i costi delle opere edili da eseguirsi, oneri e sanzioni amministrativi e spese tecniche.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



BENI IN GAGGI (ME) VIA PRINCIPE DI GALATI, N. 16

LOCALE COMMERCIALE

Locale commerciale a GAGGI (ME) Via Principe di Galati, n. 16, della superficie commerciale di **120,40** mq per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà

L'immobile si trova nel Comune di Gaggi (ME), primo centro che incontriamo nella Valle dell'Alcantara, a 110 m. s.l.m., a pochi km dallo svincolo autostradale di Giardini Naxos. La zona di ricadenza è in pieno centro, con tessuto urbano caratterizzato da tipologie indipendenti aventi botteghe al piano terra con retrobotteghe e piani superiori adibiti ad abitazioni, con interposte piccole viuzze.

L'immobile è adibito ad attività commerciale; l'accesso avviene sia da Via Principe di Galati che dalla retrostante Via Brasile; è dotato degli impianti elettrico e idrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di circa m. 3.30 nella zona vendita e di m. 2,90 nel retrostante laboratorio con forno, locale deposito e servizi.

Identificazione catastale:

- foglio 7, particella 271, sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, rendita 960,61 Euro, indirizzo catastale: Via Principe di Galati Piano T, intestato a *****DATO OSCURATO*****, nato a Castiglione di Sicilia (CT) il 16/11/1981.

Coerenze: A nord terreno ditta *****DATO OSCURATO***** o eventuali eredi o aventi causa, a est con fabbricato proprietà altra ditta, ad ovest con fabbricato ditta *****DATO OSCURATO***** o eventuali eredi o aventi causa e Via Brasile, a sud con Via Principe di Galati.

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra.

Immobile costruito in parte ante '40; ampliamento retrostante la zona vendita costruito negli anni '90.

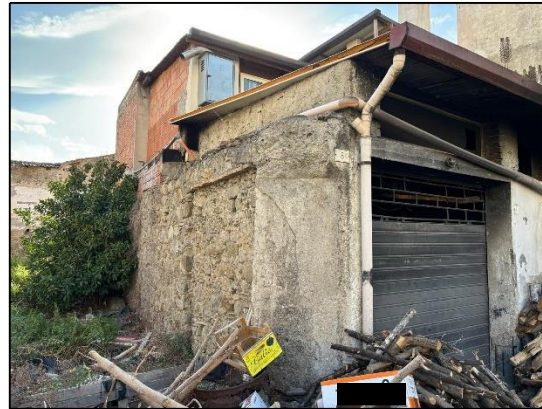


Prospetto su Via Principe di Galati



Ingresso bottega





Accesso da Via Brasile

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato nel pieno centro del paese, in zona mista residenziale e commerciale, ben servita e collegata con mezzi pubblici. Il traffico nella zona è solo locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola elementare

al di sotto della media



farmacie

nella media



supermercato

al di sotto della media



COLLEGAMENTI

autostrada distante 6,0 km

nella media



autobus distante 0,1 km

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile si compone di un primo vano adibito ad esercizio commerciale con accesso dalla Via Principe di Galati, un altro grande vano retrostante contenente il forno, le attrezzature del laboratorio e i servizi igienici. Dal suddetto retrobottega così distribuito vi è l'accesso ad un altro vano che costituirebbe l'area parcheggio così come da concessione in sanatoria rilasciata. Detto vano ha accesso anche dalla Via Brasile tramite saracinesca in ferro, ma è utilizzato come magazzino.

Complessivamente le condizioni attuali sono discrete, tranne nel vano retrostante adibito a garage, che risulta non rifinito e utilizzato come deposito di materiale vario.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio e saracinesca in ferro

nella media



pavimentazione interna: realizzata in marmo

mediocr



infissi interni: a battente in legno tamburato

al di sotto della media



Delle Strutture:

solai: latero-cementizi

nella media



strutture verticali: muratura di mattoni pieni

nella media



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia

nella media



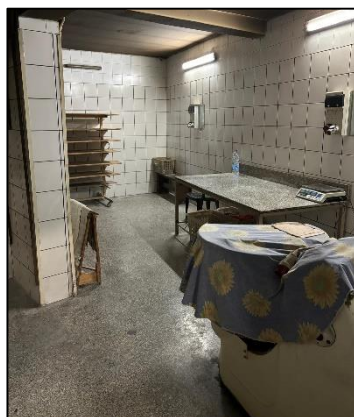
idrico: rete di distribuzione da acquedotto comunale

nella media





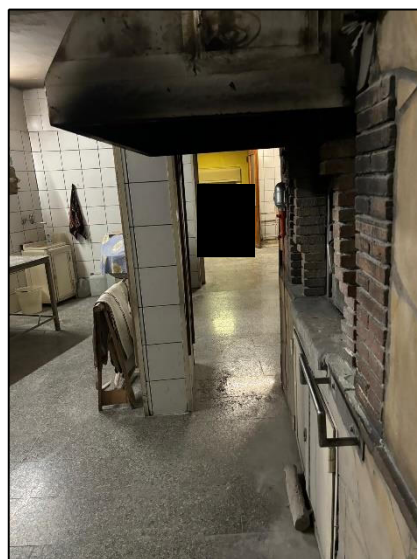
Zona vendita



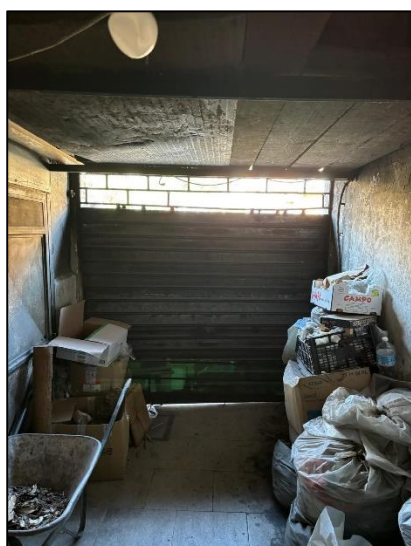
Laboratorio



Laboratorio



Zona forno



Vano da progetto destinato a parcheggio



CLASSE ENERGETICA:



[77,92 KWh/m²/anno]

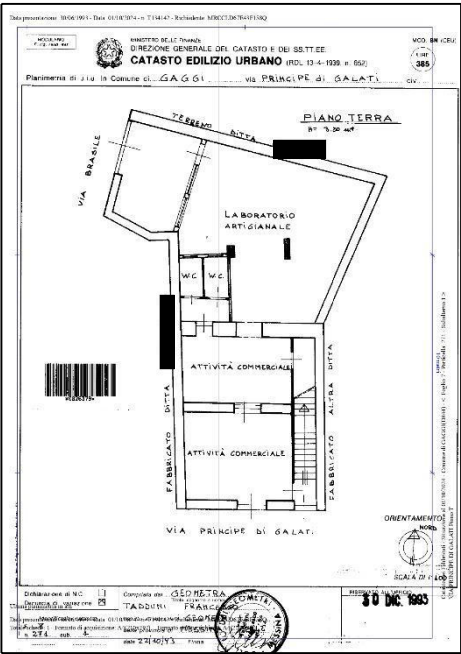
Certificazione APE N. 20241115-083029-02287 registrata in data 15/11/2024

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
Bottega	100,00	x	100 %	=	100,00
Area parcheggio/magazzino	34,00	x	60%	=	20,40
Totale:	134,00				120,40



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: www.idealista.it

Descrizione: Locale commerciale

Indirizzo: Via Reg. Margherita-Gaggi

Superfici principali e secondarie: 75 mq

Prezzo: 80.000,00 pari a 1.066,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: www.idealista.it
Descrizione: Negozio
Indirizzo: Via Chianchitta-Giardini N.
Superfici principali e secondarie: 126 mq
Prezzo: 122.000,00 pari a 968,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare Fonte
di informazione: www.idealista.it
Descrizione: Locale commerciale
Indirizzo: Via Aldo Moro
Superfici principali e secondarie: 115 mq
Prezzo: 110.000,00 pari a 956,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Sito web dell'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari
O.M.I. – dati riferiti al 2° semestre 2023
Valore minimo: 680,00
Valore massimo: 1.050,00
Note: L'immobile ricade nella Fascia/zona “ B1/centrale/CENTRO URBANO”

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento di stima adottato è il metodo sintetico-comparativo, consistente nella determinazione del valore più probabile del bene mediante paragone con altri similari esistenti in zona e di cui è noto il valore. Il segmento di mercato analizzato ha riguardato immobili localizzati in zone centrali pressochè limitrofe, caratterizzate da insediamenti edilizi indipendenti spesso monofamiliari, con botteghe al piano terra e abitazioni ai piani superiori, di antica costruzione. Si sono rilevati i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferito al 2. semestre 2023, che fornisce un range di valori unitari al mq. secondo le varie tipologie edilizie, nonchè i valori al mq. desunti dalle indagini presso agenzie immobiliari accreditate o siti web specializzati.

Tenuto conto delle caratteristiche di ubicazione, consistenza, esposizione e condizioni di manutenzione del lotto in esame, si ritiene equo attribuire, ai fini della valutazione, un prezzo unitario per ogni mq di superficie dell'immobile in esame pari a € 900,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	120,40	x	900,00	=	€ 108.360,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	---------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 108.360,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 108.360,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Messina, Ufficio tecnico Comune di Gaggi, sito web www.idealista.it, osservatorio OMI

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	Locale commerciale	120,40	0,00	108.360,00	108.360,00
				108.360,00 €	108.360,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 100.360,00**

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: **€. 10.036,00**

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: **€. 90.324,00**

data 18/11/2024

il tecnico incaricato
arch. MASSIMO FULCI

