

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 135/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

negozio a MESSINA Via G. La Farina isolato 24, quartiere Americano, della superficie commerciale di 64,35 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà *(Messa - Benvenuto)*

L'isolato 24, cui appartiene l'immobile in oggetto, è situato una zona prevalentemente di edilizia economico popolare (tra la Via La Farina e Villa Dante) caratterizzata da un tessuto edilizio nel quale si distingue la tipologia dell'isolato con corte interna o attraversamenti, di particolare interesse urbanistico. Realizzato alla fine degli anni '30 dal Ministero LL.PP. nell'ambito del programma di opere post terremoto, nel 1942 il patrimonio statale è stato trasferito all'Istituto Autonomo Case Popolari di Messina e negli anni gli alloggi sono stati venduti agli assegnatari. Gli alloggi sono genericamente di piccola dimensione.

L'isolato si presenta in sufficiente stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di m 3,70 (m 3,00 nel vano principale ed in quello retrostante per controsoffittatura).

Identificazione catastale:

- foglio 235 particella 25 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 40 mq, rendita 545,38 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe La Farina, piano: T, intestato a ~~Giuseppe La Farina e Antonella Maria, proprietari del terreno~~, derivante da VARIAZIONE del 13/03/2018 protocollo n. ME0059416 in atti dal 13/03/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 8081.1/2018)
Coerenze: A nord sub altra ditta e corte is. 24; ad est Via La Farina e sub altra ditta; a sud sub altra ditta e vano scala condominiale; ad ovest corte is. 24:

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1939.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	64,35 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 27.348,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 23.245,00
Data della valutazione:	10/03/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



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**, stipulata il 18/09/2009 a firma di Tribunale di Messina ai nn. 1507/2009 di repertorio, iscritta il 01/10/2009 a Messina ai nn. 33455/6460, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., contro ~~Credito Italiano~~, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 45.000,00.

Importo capitale: 31.509,40

ipoteca **legale**, stipulata il 05/11/2019 a firma di Riscossione Sicilia SpA di Messina ai nn. 177/2019 di repertorio, iscritta il 08/11/2019 a Messina ai nn. 30381/3548, a favore di Riscossione Sicilia SpA, contro ~~Credito Italiano~~, derivante da ruolo esattoriale.

Importo ipoteca: 285.971,60.

Importo capitale: 142.985,80

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulato il 22/07/2020 a firma di Tribunale di Messina al n. 1498 di repertorio, trascritta il 01/10/2020 a Messina ai nn. 23232/16098, a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L., contro ~~Credito Italiano~~, 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:	€ 180,00
--	-----------------

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:

Non è stato possibile quantificare le spese condominiali scadute ed insolute allo stato attuale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

~~Cesario, Valter, Giuseppe, Roberto~~ per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 02/03/1993 a firma di Notar Grosso Vincenzo, trascritto il 05/03/1993 a Messina ai nn. 5651/4887

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di D.D.R. 686/2002 e Del. 6/C del 04/03/2008, l'immobile ricade in zona "B3b" - Di particolare interesse tipologico.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Comprendono zone del centro urbano caratterizzate da un tessuto edilizio nel quale si distingue la tipologia dell'isolato messinese con corte o attraversamenti, di notevole interesse urbanistico ed ambientale. Sono consentiti interventi di manutenzione, restauro conservativo e variazione delle destinazioni d'uso limitatamente ad attività complementari alla residenza (studi professionali, bar ed attività artigianali) con esclusione di attività artigianali rumorose e/o comunque inquinanti. Non è ammesso alcun incremento dei volumi esistenti. Le aree libere di pertinenza degli edifici si intendono inedificabili e potranno essere destinate ad attrezzature quali verde condominiale attrezzato per il tempo libero, il gioco e lo sport. In queste zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione). Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'accertamento di conformità non è completo in quanto non è stato rinvenuto il fascicolo relativo presso l'archivio del Dipartimento Edilizia Privata del Comune. La documentazione fornita dalla debitrice (v. all. D/1) comprende alcune comunicazioni riguardanti il cambio di destinazione d'uso ma mancano i provvedimenti autorizzativi.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN MESSINA VIA G. LA FARINA ISOLATO 24, QUARTIERE AMERICANO

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a MESSINA Via G. La Farina isolato 24, quartiere Americano, della superficie commerciale di **64,35 mq** per la quota di ~~1/2 della proprietà (dalla quota di 128,70 mq)~~

L'isolato 24, cui appartiene l'immobile in oggetto, è situato una zona prevalentemente di edilizia economico popolare (tra la Via La Farina e Villa Dante) caratterizzata da un tessuto edilizio nel quale si distingue la tipologia dell'isolato con corte interna o attraversamenti, di particolare interesse urbanistico. Realizzato alla fine degli anni '30 dal Ministero LL.PP. nell'ambito del programma di opere post terremoto, nel 1942 il patrimonio statale è stato trasferito all'Istituto Autonomo Case Popolari di Messina e negli anni gli alloggi sono stati venduti agli assegnatari. Gli alloggi sono genericamente di piccola dimensione.

L'isolato si presenta in sufficiente stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di m 3,70 (m 3,00 nel vano principale ed in quello retrostante per controsoffittatura).

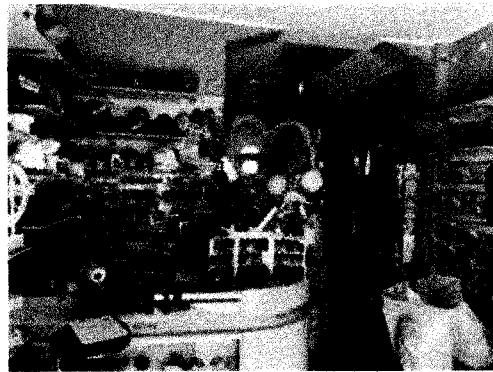
Identificazione catastale:

- foglio 235 particella 25 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 40 mq, rendita 545,38 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe La Farina, piano: T, intestato ~~Arubapec S.p.A.~~ ~~Arubapec S.p.A.~~, derivante da VARIAZIONE del 13/03/2018 protocollo n. ME0059416 in atti dal 13/03/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 8081.1/2018)
Coerenze: A nord sub altra ditta e corte is. 24; ad est Via La Farina e sub altra ditta; a sud sub altra ditta e vano scala condominiale; ad ovest corte is. 24:

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1939.



Vano principale con luce su Via La Farina



Vano principale e vano retrostante

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





Vista del fabbricato



Fronte del fabbricato su Via La Farina

COLLEGAMENTI

autobus

★★★★★☆☆☆☆☆

autostrada distante km 3,2

★★★★★☆☆☆☆☆

porto distante km 2,5

★★★★★☆☆☆☆☆

tram

★★★★★☆☆☆☆☆

ferrovia distante km 2,0

★★★★★☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

★★★★★☆☆☆☆☆

esposizione:

★★★★★☆☆☆☆☆

luminosità:

★★★★★☆☆☆☆☆

panoramicità:

★★★★★☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

★★★★★☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale commerciale in oggetto è situato nel fabbricato F dell'isolato 24. In origine alloggio popolare, con un cambio di destinazione d'uso è diventato negozio; con la ristrutturazione, eseguita nel 2006, è stato realizzato l'attuale locale, costituito da tre vani ed un bagno.

Dalla Via La Farina si accede nel vano principale, con una luce per ingresso e esposizione. Un varco (con un muretto ad altezza ridotta) "separa" la zona retrostante, costituita da un vano laterale, uno centrale (prosecuzione del vano antistante la Via La Farina) ed il bagno con antibagno, posto a quota rialzata, cui si accede da una breve rampa addossata al muretto di cui prima. Tra lo sbarco dei gradini e l'antibagno si trova la porta di accesso al vano scala interno al fabbricato (originariamente ingresso all'alloggio).

I lavori di ristrutturazione hanno riguardato la sostituzione della pavimentazione e degli infissi, controsoffittatura del vano principale e di quello in prosecuzione (destinati alla vendita), rifacimento del bagno oltre intonaci e pitturazione complessiva. Lo stato di conservazione è buono.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato

★★★★★☆☆☆☆☆

travi: costruite in cemento armato

★★★★★☆☆☆☆☆

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio

★★★★★☆☆☆☆☆

balconi:

★★★★★☆☆☆☆☆



copertura: a falde

★★★★★★★★★★

Delle Componenti Edilizie:

cancello: doppia anta a battente realizzato in ferro

★★★★★★★★★★

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni

★★★★★★★★★★

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento

★★★★★★★★★★

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto

★★★★★★★★★★

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno. Accesso al vano scala interno al fabbricato

★★★★★★★★★★

infissi esterni: anta singola a battente e due ante fisse realizzati in ferro. Luce su Via La Farina

★★★★★★★★★★

protezioni infissi esterni: saracinesca realizzate in ferro. Luce su Via La Farina

★★★★★★★★★★

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio. Vani retrostanti (su corte interna)

★★★★★★★★★★

infissi esterni: anta singola a battente realizzati in alluminio. Bagno

★★★★★★★★★★

protezioni infissi esterni: avvolgibile realizzate in pvc. Vani retrostanti

★★★★★★★★★★

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato. Antibagno

★★★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès

★★★★★★★★★★

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle di gres

★★★★★★★★★★

plafoni: realizzati in stabilitura

★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

elettrico:

★★★★★★★★★★

fognatura: mista con recapito in collettore o rete comunale

★★★★★★★★★★

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale

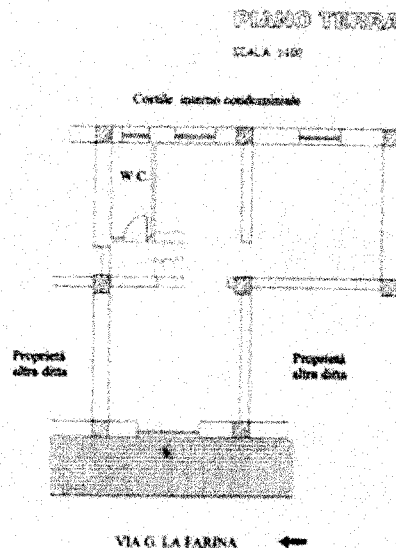
★★★★★★★★★★

CONSISTENZA:**Criterio di misurazione consistenza reale:** *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari***Criterio di calcolo consistenza commerciale:** *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vano principale	21,82	x	100 %	=	21,82
vano retrostante centrale	10,15	x	100 %	=	10,15
vano retrostante laterale	21,12	x	100 %	=	21,12
disimpegno	5,84	x	100 %	=	5,84



bagno e anti-bagno	5,42	x	100 %	=	5,42
Totale:	64,35				64,35

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata incrociando ed elaborando i dati, relativi ad immobili con caratteristiche simili al bene in oggetto, ottenuti sia attraverso indagini dirette sul mercato immobiliare presso agenzie operanti sul territorio e siti web specializzati oltre che dalle pubblicazioni di alcuni osservatori immobiliari.

Partendo da questi ultimi, la banca dati dell'OMI riporta valori di mercato (aggiornati al 1° semestre del 2020), relativi a negozi in stato conservativo normale, compresi tra un minimo di €/mq 860,00 ed un massimo di €/mq 1.250,00; tali valori sono confermati anche dalle quotazioni, aggiornate a marzo 2021, pubblicate dal Borsinoimmobiliare.it (servizi e valutazioni immobiliari nazionali), che per i negozi riporta valori compresi tra un minimo di €/mq 883,97 ed un massimo di €/mq 1.455,16.

Gli operatori immobiliari riportano valori reali di vendita che si attestano mediamente su €/mq 800,00, rispecchiando la stasi del mercato riferita in particolar modo agli immobili commerciali. Le non numerose offerte trovate su siti web specializzati risultano troppo diversificate per poter ottenere dei valori di riferimento. Di talchè, considerando che i valori di mercato riferiti dagli operatori (generalmente quelli maggiormente veritieri) trovano corrispondenza nei minimi riportati dagli osservatori, si ritiene opportuno mediare tali valori; pertanto, si assume come valore di stima un prezzo pari a €/mq 850,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 64,35 x 850,00 = **54.697,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 54.697,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 27.348,75

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento è stato adottato il metodo sintetico comparativo. La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile da stimare è stata ottenuta elaborando i dati relativi ad immobili con caratteristiche similari intrinseche ed estrinseche (caratteristiche tipologiche costruttive, destinazione d'uso, localizzazione).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Messina, osservatori del mercato immobiliare "Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare di Messina e provincia", Borsinoimmobiliare.it (Servizi di Valutazioni Immobiliari Nazionali), ed inoltre: Immobiliare.it idealista.it

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	64,35	0,00	54.697,50	27.348,75
				54.697,50 €	27.348,75 €

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:	€. 27.348,75
---	---------------------

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:	€. 4.102,31
---	--------------------

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
---	----------------

Riduzione per arrotondamento:	€. 1,44
-------------------------------	----------------

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello	€. 23.245,00
--	---------------------



stato di fatto e di diritto in cui si trova:

