

TRIBUNALE DI MESSINA

II SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI – ES. IMM. N. 123/2023

Lo scrivente ing. Franco Sabella, nominato quale esperto nel procedimento indicato in epigrafe fa presente che il compendio da stimare è composto da un unico lotto costituito da varie particelle di terreno e 5 unità collabenti tutte ubicate nel comune di Messina Contrada San Corrado.

LOTTO 1

Il suindicato lotto è ubicato nel comune di Messina (ME) ed è costituito da diverse particelle di terreno sulle quali insistono 5 fabbricati indicati come unità collabenti. L'accesso al compendio immobiliare avviene dalla Via San Corrado attraverso una stradina (part 2353) utilizzata anche da altre Ditte per l'accesso ai propri immobili. La predetta stradina, facente parte del compendio immobiliare pignorato, è separata dal resto del terreno pignorato da un cancello realizzato con pilastri in ferro e recinzione. Il terreno nel suo complesso è costituito da porzioni terrazzate, da porzioni in parte pianeggianti ed in parte acclivie. E' totalmente incolto ed in stato di abbandono, è presente vegetazione di tipo spontaneo, presenta una elevata panoramicità. I fabbricati risultano in pessimo stato di conservazione senza alcuna dotazione impiantistica ed alcuni di essi risultano senza copertura e per uno in particolare (part 2286) sono rimasti alcune porzioni delle pareti. Per le unità censite con i numeri 2275 e 2278 non è stata rilevata alcuna struttura e di conseguenza, non rispettando la normativa sismica, devono essere



demolite e pertanto è stato valutata esclusivamente l'area di sedime ed i costi per le demolizioni.

I terreni di che trattasi sono ubicati nel P.R.G. in parte in zona Boschiva I3 ed in parte in zona agricola E1 all'interno della fascia di rispetto della zona boschiva.

I vari immobili sono stati divisi nei corpi denominati con le lettere dalla "A" alla "H" e qui di seguito si riepilogano:

CORPO	DESTINAZ.	ID. CATSATLE	SUP. COMMER.	VALUTAZIONE
A	Ricovero animali	Foglio 112 part. 2268	MQ 119,79	€ 18.974,74
B	Ricovero animali	Foglio 112 part. 2271	MQ 36,00	€ 3.801,60
C	Ricovero animali	Foglio 112 part. 2275	MQ 57,00	€ 285,00
D	Deposito artigianale	Foglio 112 part. 2278	MQ 24,00	€ 120,00
E	Terreno agricolo	Foglio 112 part. 2345	MQ 1370,00	€ 6.850,00
F	Ricovero animali	Foglio 112 part. 2286	MQ 30,00	€ 1.584,00
G	Terreno agricolo	Foglio 112 part. 2343- 2273-2334-2270-2267- 2348-2332-5-2265- 2351-2352-2353	MQ 50.805,00	€ 203.220,00
H	Terreno agricolo	Foglio 110 part. 42	MQ 5000,00	€ 20.000,00
VALUTAZIONE TOTALE LOTTO				€ 252.835,34

Il compendio risulta essere di proprietà per la quota di 1/1



Al catasto fabbricati:

Foglio 112 mappale 2268-2271-2275-2278-2286

Al Catasto terreni:

Fg. 112 mappale 2343-2273-2334-2270-2267-2348-2332-5-2265-2351-2352-2353-2345

Fg 110 mappale 42

Valore di mercato del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al netto delle spese per la regolarizzazione: € 252.835,34.

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova : € 214.910,04.

