



# TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**181/2019**

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Paolo Petrolo

## **CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 11/04/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Francesco Muschera'**

CF:MSCFNC74C26F158K

con studio in MESSINA (ME) V. S.SEBSTIANO 23 IS. 252

telefono: 090716643

email: framu74@hotmail.com

PEC: francesco.muschera@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 181/2019

# LOTTO 1

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

**A** terreno agricolo a MESSINA Contrada Crupi - Villaggio Larderia 13, della superficie commerciale di **2.667,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Il terreno non ha una forma regolare, una orografia pianeggiante, la tessitura è costituita prevalentemente da terra agricola. Non sono presenti sistemazioni agrarie e sistemi irrigui. Le strade interne presenti sono carrabili ed in cemento. Le colture in atto sono: arboree, alberi di ulivo, di agrumi e di olive; inoltre è presente un piccolo vigneto. In una porzione di terreno, nella parte sud-est, è presente una piscina di dimensioni 10,40x5,20 m e profondità pari a 1,50 m. Nel terreno sono presenti una piccola porcilaia e un vano tecnico a servizio della piscina. Al terreno agricolo si accede attraverso una strada carrabile di contrada Croce (Foto 3-4-5).

Identificazione catastale:

- foglio 149 particella 2385 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto 2, superficie 2667, reddito agrario 10,33 €, reddito dominicale 36,50 €, indirizzo catastale: CONTRADA CRUPI n. 13, intestato a [REDACTED], derivante da Tipo Mappale del 14/03/2011 Pratica n. ME0085250 in atti dal 14/03/2011 presentato il 14/03/2011 (n. 85250.1/2011)

Coerenze: Il terreno confina a sud con terreni di proprietà della stessa ditta, a est, ovest e sud con terreni di proprietà di altre ditte.

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente terra agricola, i seguenti sistemi irrigui: Non sono presenti sistemi irrigui. L'acqua per l'irrigazione viene prelevata dal pozzo ricadente in una particella adiacente non oggetto di pignoramento., sono state rilevate le seguenti colture erbacee: non presenti ,arboree: arboree, alberi di ulivo, di agrumi e di olive, vigna. ,

**A.1 ricovero animali.** Trattandosi di un piccolo vano di superficie inferiore a 8,00 mq non è necessario catastarlo.

**B tettoia** a MESSINA Contrada Crupi - Villaggio Larderia 13, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

La tettoia ha struttura portante in acciaio, struttura di copertura in legno e manto in tegole (vedi foto 21 e 22). La superficie coperta è pari a 40,00 mq. Altezza netta interna 4,00 m in colmo e 2,95 m in gronda. La tettoia, aperta su tre lati, è in discrete condizioni. All'unità immobiliare si accede attraverso una strada carrabile di contrada Croce (Foto 3-4-5).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,50 m.Identificazione catastale:

- foglio 149 particella 2387 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/7, classe U, consistenza 40 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CRUPI n. 13, piano: Terra, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: L'immobile confina a sud con immobile di proprietà della stessa ditta, a est, ovest e nord con terreni di proprietà della stessa ditta.

Immobile costruito nel 2008.

**C deposito artigianale** a MESSINA Contrada Crupi - Villaggio Larderia 13, della superficie commerciale di **37,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]  
Il fabbricato ad una elevazione fuori terra è suddiviso in n. 4 locali deposito (vedi foto da 24 a 27). La superficie lorda complessiva è pari a 37,00 mq. Altezza netta interna 2,95 m e 3,20 m. L'immobile è in discrete condizioni. All'unità immobiliare si accede attraverso una strada carrabile di contrada Croce (Foto 3 – 4 -5).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,95 - 3,20 m.Identificazione catastale:

- foglio 149 particella 2267 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 33 mq, rendita 61,35 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CRUPI n. 13 , piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: L'immobile confina a nord con immobile di proprietà della stessa ditta, a est, ovest e sud con terreni di proprietà della stessa ditta.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1978.

**D deposito artigianale** a MESSINA Contrada Crupi - Villaggio Larderia 13, della superficie commerciale di **142,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]  
Il fabbricato è ad una elevazione fuori terra ed è adibito a deposito (vedi foto da 9 a 13). La superficie lorda complessiva è pari a 142,00 mq. Altezza netta interna 3,35 m in colmo e 3,25 m in gronda. L'immobile è in mediocri condizioni. Dispone di n° 4 accessi (n° 3 sul prospetto sud e n° 1 sul prospetto nord), non ci sono finestre. All'unità immobiliare si accede attraverso una strada carrabile di contrada Croce (Foto 3-4-5).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,30 m.Identificazione catastale:

- foglio 149 particella 2386 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, classe 3, consistenza 127 mq, rendita 236,12 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CRUPI n. 13, piano: Terra, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: L'immobile confina a nord, sud ed ovest con immobile di proprietà della stessa ditta, a est con immobile di proprietà di altra ditta

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 2008.

**E Piscina** a MESSINA Contrada Crupi - Villaggio Larderia 13, della superficie commerciale di **52,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]  
Nella porzione di terreno, di cui alla particella 2385, nella parte sud-est, è presente una piscina (Foto da 18 a 20) di dimensioni 10,40x5,20 m e profondità pari a 1,50 m a servizio della quale è presente un vano tecnico. La piscina è interrata e dotata di trampolino. Attorno al bordo della piscina è presente una pavimentazione di larghezza pari a 2,00 m.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.Identificazione catastale:

- foglio 149 particella 2385 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto 2, superficie 2667, reddito agrario 10,33 €, reddito dominicale 36,50 €, indirizzo catastale: CONTRADA CRUPI n. 13, intestato a [REDACTED], derivante da Tipo Mappale del 14/03/2011 Pratica n. ME0085250 in atti dal 14/03/2011 presentato il 14/03/2011 (n. 85250.1/2011)

Coerenze: Il terreno confina a sud con terreni di proprietà della stessa ditta, a est, ovest e sud con terreni di proprietà di altre ditte.

**E.1 altro fabbricato**, composto da locale tecnico a servizio della piscina. Trattandosi di un piccolo vano di superficie inferiore a 8,00 mq non è necessario catastarlo.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>2.938,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>11,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 66.580,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 66.580,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>11/04/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 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 24/06/2011 ai nn. 76086/2010 di repertorio, registrata il 04/07/2011 ai nn. 21508/3366, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da ruolo esattoriale.

Importo ipoteca: €53.234,68.

Importo capitale: €26.617,34.

La formalità è riferita solamente a 1/2.

La formalità riguarda anche altro immobile non oggetto di esecuzione.

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

pignoramento, stipulata il 26/07/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Messina ai nn. 2711 di repertorio, registrata il 08/07/2019 a Messina ai nn. 2711/2019, trascritta il 22/11/2019 a Messina ai nn. 31664/23848, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED], contro [REDACTED], derivante da atto giudiziario

**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**

**Ulteriori avvertenze:**

Si fa presente che le particelle 2388 e 2267 non oggetto di pignoramento non sono separate fisicamente dalla particella 2385 pignorata. Le particelle 2388 e 2267 sono intestate a [REDACTED]  
[REDACTED]. Al momento i depositi sono alimentati da corrente elettrica prelevata dal quadro presente in una particella che non risulta essere pignorata; pertanto si dovrà provvedere a chiedere ad Enel l'installazione di un nuovo contatore. Attualmente per l'irrigazione e per il riempimento della piscina viene usata l'acqua proveniente dal pozzo di proprietà della debitrice ricadente nella particella 2267, tuttavia essendo detta particella non pignorata, sarà necessario realizzare un nuovo pozzo per usufruire dell'acqua irrigua e per il riempimento della piscina. Si precisa che nella zona non sono presenti condotte di acqua ad uso potabile ed ad uso fognario. Nell'atto di compravendita del 06/06/2000 con cui la debitrice acquistava il terreno è riportato che l'acquirente aveva il diritto ad usufruire dell'acqua proveniente da una trivella presente nella particella 1057 di proprietà [REDACTED]; tuttavia, a detta della debitrice, visti i costi di manutenzione della pompa del pozzo e l'assenza di acqua ha rinunciato al diritto.

L'accesso carrabile alle particelle 2388 e 2267 avviene dalla strada presente all'interno della particella 2385. Alternativamente si può accedere da una strada privata carrabile posta a sud delle due particelle non pignorate e collegata alla strada comunale di contrada Croce.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 06/06/2000), con atto stipulato il 06/06/2000 a firma di [REDACTED] ai nn. 6667/1728 di repertorio, registrato il 19/06/2000 a Barcellona P.G. ai nn. 564, trascritto il 13/06/2000 a Messina ai nn. 13781/11499

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/11/1973 fino al 06/06/2000), con atto stipulato il 17/11/1973 a firma di [REDACTED] ai nn. 23497/19810 di repertorio, trascritto il 04/12/1973 a Messina ai nn. 23497/19810.

Il titolo è riferito solamente a Metà immobili

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/03/1974 fino al 06/06/2000), con atto stipulato il 17/11/1973 a firma di [REDACTED], trascritto il 08/04/1974 a Messina ai nn. 7168/6598.

Il titolo è riferito solamente a Metà immobili

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**N. Concessione edilizia n. 4588**, intestata a [REDACTED], per lavori di Realizzazione di un locale deposito, rilasciata il 23/01/1978 con il n. 4588 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**. Il titolo è riferito solamente a Locale deposito di cui alla particella 2267 sub. 4 . Il progetto non è stato trovato presso gli archivi degli uffici comunali, si allega dichiarazione rilasciata dai tecnici dell'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Messina. Non avendo gli estremi della pratica al Genio Civile non è stato possibile effettuare alcuna ricerca.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D. A. 118/77 del 18/06/1977 , l'immobile ricade in zona D2a. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Comprendono le parti del territorio comunale destinate ai nuovi insediamenti industriali, commerciali ed artigianali e, in misura non prevalente, espositive, direzionali, di stoccaggio e attività connesse con la comunicazione ed i trasporti. Rapporto di copertura massimo Rc 50% del lotto. Hm = m 12,00 (esclusi i volumi tecnici e gli impianti tecnologici).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza di autorizzazioni per la realizzazione della piscina. Visto che il terreno in cui è stata realizzata la piscina è in zona D2a artigianale non è possibile realizzare detti manufatti. (normativa di riferimento: Piano Regolatore Vigente)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La tettoia di cui alla particella 2387 ed il deposito di cui alla particella 2386 sono abusivi, realizzati senza alcun titolo autorizzativo. Per essere sanabili i manufatti devono essere demoliti e ricostruiti previa richiesta di autorizzazioni agli enti competenti.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a L'immobile adibito a deposito di cui alla particella 2267 sub. 4 è stato realizzato con concessione edilizia n. 4588 del 23/01/1978

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

BENI IN MESSINA CONTRADA CRUPI - VILLAGGIO LARDERIA 13

### **TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a MESSINA Contrada Crupi - Villaggio Larderia 13, della superficie commerciale di **2.667,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Il terreno non ha una forma regolare, una orografia pianeggiante, la tessitura è costituita prevalentemente da terra agricola. Non sono presenti sistemazioni agrarie e sistemi irrigui. Le strade interne presenti sono carrabili ed in cemento. Le colture in atto sono: arboree, alberi di ulivo, di agrumi e di olive; inoltre è presente un piccolo vigneto. In una porzione di terreno, nella parte sud-est, è presente una piscina di dimensioni 10,40x5,20 m e profondità pari a 1,50 m. Nel terreno sono presenti una piccola porcilaia e un vano tecnico a servizio della piscina. Al terreno agricolo si accede attraverso una strada carrabile di contrada Croce (Foto 3-4-5).

Identificazione catastale:

- foglio 149 particella 2385 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto 2, superficie 2667, reddito agrario 10,33 €, reddito dominicale 36,50 €, indirizzo catastale: CONTRADA CRUPI n. 13, intestato a [REDACTED], derivante da Tipo Mappale del 14/03/2011 Pratica n. ME0085250 in atti dal 14/03/2011 presentato il 14/03/2011 (n. 85250.1/2011)

Coerenze: Il terreno confina a sud con terreni di proprietà della stessa ditta, a est, ovest e sud con terreni di proprietà di altre ditte.

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente terra agricola, i seguenti sistemi irrigui: Non sono presenti sistemi irrigui. L'acqua per l'irrigazione viene prelevata dal pozzo ricadente in una particella adiacente non oggetto di pignoramento., sono state rilevate le seguenti colture erbacee: non presenti ,arboree: arboree, alberi di ulivo, di agrumi e di olive, vigna. ,





## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## SERVIZI

centro commerciale

buono 

## COLLEGAMENTI

autostrada distante 4 km

buono 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si fa presente che sebbene al catasto la qualità risulti vigneto, solo una piccola porzione di terreno è coltivata a vigneto. La superficie del terreno è così suddivisa: circa 800 mq sono pavimentati con calcestruzzo e sono destinati al viale di ingresso, spazi di manovra e strade interne, 180 mq sono occupati dalla tettoia e dal capannone adibito a deposito, lo spazio occupato dalla piscina e dal giardino circostante è pari a circa 400 mq, i restanti 900 mq sono adibiti a terreno agricolo. Attualmente per l'irrigazione e per il riempimento della piscina viene usata l'acqua proveniente dal pozzo di proprietà della debitrice ricadente nella particella 2267, tuttavia essendo detta particella non pignorata, sarà necessario realizzare un nuovo pozzo per usufruire dell'acqua irrigua e per il riempimento della piscina. Si precisa che nella zona non sono presenti condotte di acqua ad uso potabile ed ad uso fognario. Nell'atto di compravendita del 06/06/2000 con cui la debitrice acquistava il terreno è riportato che l'acquirente aveva il diritto ad usufruire dell'acqua proveniente da una trivella presente nella particella 1057 di proprietà [REDACTED]; tuttavia, a detta della debitrice, visti i costi di manutenzione della pompa del pozzo e l'assenza di acqua ha rinunciato al diritto.

## 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
terreno agricolo	2.667,00	x	100 %	=	2.667,00
<b>Totale:</b>	<b>2.667,00</b>				<b>2.667,00</b>

#### ACCESSORI:

**ricovero animali.** Trattandosi di un piccolo vano di superficie inferiore a 8,00 mq non è necessario catastarlo.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Porcilaia	6,00	x	100 %	=	6,00
<b>Totale:</b>	<b>6,00</b>				<b>6,00</b>



#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il prezzo a metro quadrato previsto per il terreno agricolo tiene conto della mancanza di acqua irrigua.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	2.667,00	x	20,00	=	<b>53.340,00</b>
Valore superficie accessori:	6,00	x	20,00	=	<b>120,00</b>
					<b>53.460,00</b>

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 53.460,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 26.730,00**



## BENI IN MESSINA CONTRADA CRUPI - VILLAGGIO LARDERIA 13

## TETTOIA

DI CUI AL PUNTO B

**tettoia** a MESSINA Contrada Crupi - Villaggio Larderia 13, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

La tettoia ha struttura portante in acciaio, struttura di copertura in legno e manto in tegole (vedi foto 21 e 22). La superficie coperta è pari a 40,00 mq. Altezza netta interna 4,00 m in colmo e 2,95 m in gronda. La tettoia, aperta su tre lati, è in discrete condizioni. All'unità immobiliare si accede attraverso una strada carrabile di contrada Croce (Foto 3-4-5).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,50 m. Identificazione catastale:

- foglio 149 particella 2387 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/7, classe U, consistenza 40 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CRUPI n. 13, piano: Terra, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: L'immobile confina a sud con immobile di proprietà della stessa ditta, a est, ovest e nord con terreni di proprietà della stessa ditta.

Immobile costruito nel 2008.



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## SERVIZI

centro commerciale

buono ★★★★★★★★★★

## COLLEGAMENTI

autostrada distante 4 km

buono ★★★★★★★★★★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si fa presente che la tettoia è abusiva in quanto realizzata senza le autorizzazioni previste dalla normativa vigente. Trattandosi di tettoia è esente dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto

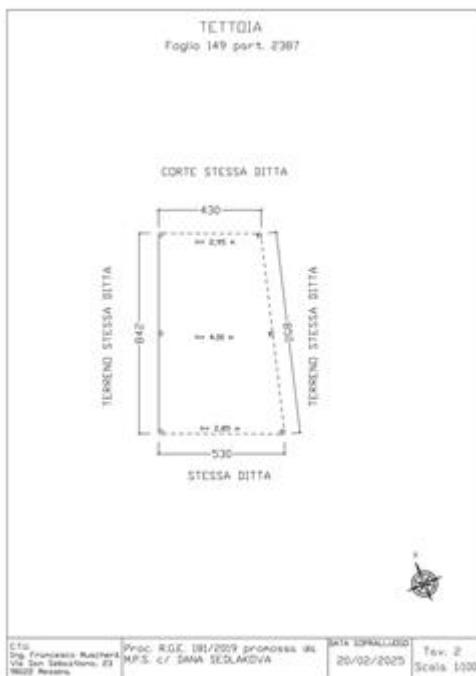
rientrante nelle categorie elencate dall'art. 3 co. 3° d.lgs. n° 192/2005.

**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
tettoia	40,00	x	100 % = 40,00
<b>Totale:</b>	<b>40,00</b>		<b>40,00</b>



**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

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

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

L'importo a metro quadrato previsto tiene in considerazione che il bene è stato realizzato abusivamente. Pertanto anche se abusivo il bene continua a essere goduto.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 40,00 x 150,00 = **6.000,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.000,00**

BENI IN MESSINA CONTRADA CRUPI - VILLAGGIO LARDERIA 13  
**DEPOSITO ARTIGIANALE**  
DI CUI AL PUNTO C

**deposito artigianale** a MESSINA Contrada Crupi - Villaggio Larderia 13, della superficie commerciale di **37,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Il fabbricato ad una elevazione fuori terra è suddiviso in n. 4 locali deposito (vedi foto da 24 a 27). La superficie lorda complessiva è pari a 37,00 mq. Altezza netta interna 2,95 m e 3,20 m. L'immobile è in discrete condizioni. All'unità immobiliare si accede attraverso una strada carrabile di contrada Croce (Foto 3 – 4 -5).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.95 - 3.20 m. Identificazione catastale:

- foglio 149 particella 2267 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 33 mq, rendita 61,35 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CRUPI n. 13 , piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: L'immobile confina a nord con immobile di proprietà della stessa ditta, a est, ovest e sud con terreni di proprietà della stessa ditta.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1978.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

centro commerciale

buono 

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 4 km

buono 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media 

panoramicità:

buono 

livello di piano:

al di sopra della media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

molto scarso 

qualità dei servizi:

al di sotto della media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I n° 4 vani adibiti a deposito sono in buono stato, in particolare n° 3 hanno altezza pari a 2,95 ed uno pari a 3,20 m. La struttura portante è in cemento armato, costituita da travi e pilastri, i solai sono in travetti in c.a. e laterizi. Si fa presente che al momento sono alimentati da corrente elettrica prelevata dal quadro presente in una particella che non risulta essere pignorata; pertanto si dovrà provvedere a chiedere ad Enel l'installazione di un nuovo contatore. Al primo vano posto a nord del fabbricato si accede dalla particella 2385 oggetto di pignoramento mentre ai restanti tre vani si accede dalla particella 2267, non oggetto di pignoramento. Risulta necessario realizzare una servitù di passaggio carrabile sulla particella 2267 per poter accedere ai vani deposito.

Trattandosi di locali adibiti a deposito sono esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall'art. 3 co. 3° d.lgs. n° 192/2005.



## CONSISTENZA:

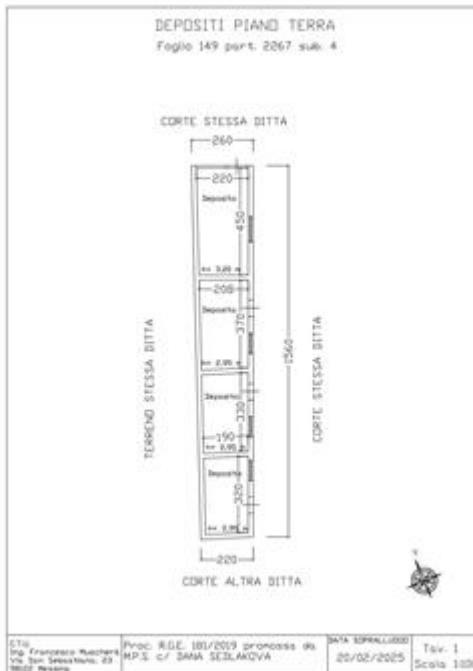
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



Locale deposito	37,00	x	100 %	=	37,00
<b>Totale:</b>	<b>37,00</b>				<b>37,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 37,00 x 300,00 = **11.100,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 11.100,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.550,00**

BENI IN MESSINA CONTRADA CRUPI - VILLAGGIO LARDERIA 13

## DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO D

**deposito artigianale** a MESSINA Contrada Crupi - Villaggio Larderia 13, della superficie commerciale di **142,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (

Il fabbricato è ad una elevazione fuori terra ed è adibito a deposito (vedi foto da 9 a 13). La superficie lorda complessiva è pari a 142,00 mq. Altezza netta interna 3,35 m in colmo e 3,25 m in gronda. L'immobile è in mediocri condizioni. Dispone di n° 4 accessi (n° 3 sul prospetto sud e n° 1 sul prospetto nord), non ci sono finestre. All'unità immobiliare si accede attraverso una strada carrabile di contrada Croce (Foto 3-4-5).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,30 m. Identificazione catastale:

- foglio 149 particella 2386 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, classe 3, consistenza 127 mq, rendita 236,12 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CRUPI n. 13, piano: Terra, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: L'immobile confina a nord, sud ed ovest con immobile di proprietà della stessa ditta, a est con immobile di proprietà di altra ditta

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 2008.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

centro commerciale

buono ★★★★★★★★★★

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 4 km

buono ★★★★★★★★★★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nella parte est del fabbricato è presente una parte coperta solo per metà. Detta parte è divisa dal corpo principale da una parete. Su tre lati i tamponamenti sono stati realizzati con blocchi prefabbricati in calcestruzzo, mentre la parete del prospetto sud è in lamiera. La struttura portante la lamiera di copertura, costituita da travi ed arcarecci in acciaio, poggia sul lato sud su dei pilastri e sul lato nord sulla parete realizzata in blocchi in cls. Si fa presente che al momento il deposito è alimentato da corrente elettrica prelevata dal quadro presente in una particella che non risulta essere pignorata; pertanto si dovrà provvedere a chiedere ad Enel l'installazione di un nuovo contatore.

Trattandosi di locale adibito a deposito è esentiedall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientrante nelle categorie elencate dall'art. 3 co. 3° d.lgs. n° 192/2005.



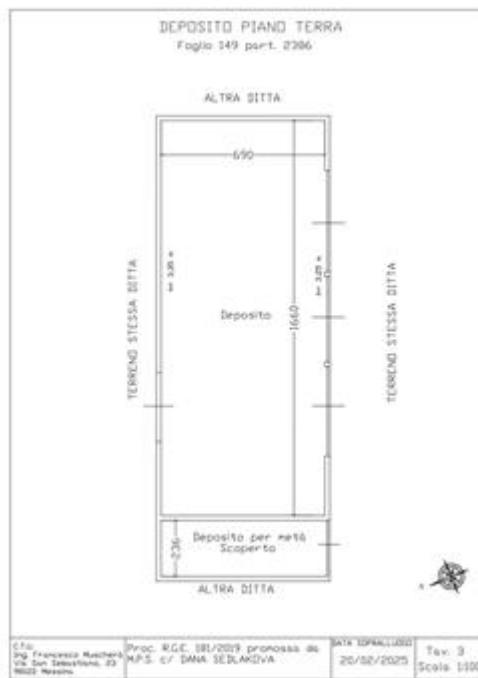
## CONSISTENZA:

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
Deposit	142,00	x	100 % = 142,00
<b>Totale:</b>	<b>142,00</b>		<b>142,00</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'importo a metro quadrato previsto tiene in considerazione che il bene è stato realizzato abusivamente. Pertanto anche se abusivo il bene continua a essere goduto.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

$$\text{Valore superficie principale: } 142,00 \quad \times \quad 200,00 \quad = \quad \mathbf{\text{€ 28.400,00}}$$

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 28.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 14.200,00**

BENI IN MESSINA CONTRADA CRUPI - VILLAGGIO LARDERIA 13

## PISCINA

DI CUI AL PUNTO E

**Piscina** a MESSINA Contrada Crupi - Villaggio Larderia 13, della superficie commerciale di **52,00**

mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Nella porzione di terreno, di cui alla particella 2385, nella parte sud-est, è presente una piscina (Foto da 18 a 20) di dimensioni 10,40x5,20 m e profondità pari a 1,50 m a servizio della quale è presente un vano tecnico. La piscina è interrata e dotata di trampolino. Attorno al bordo della piscina è presente una pavimentazione di larghezza pari a 2,00 m.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.Identificazione catastale:

- foglio 149 particella 2385 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto 2, superficie 2667, reddito agrario 10,33 €, reddito dominicale 36,50 €, indirizzo catastale: CONTRADA CRUPI n. 13, intestato a [REDACTED], derivante da Tipo Mappale del 14/03/2011 Pratica n. ME0085250 in atti dal 14/03/2011 presentato il 14/03/2011 (n. 85250.1/2011)

Coerenze: Il terreno confina a sud con terreni di proprietà della stessa ditta, a est, ovest e sud con terreni di proprietà di altre ditte.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

centro commerciale

buono ★★★★★★★★★★

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 4 km

buono ★★★★★★★★★★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

tecnico incaricato: Francesco Muschera'

Pagina 18 di 21

esposizione:	al di sopra della media	
panoramicità:	buono	
livello di piano:	al di sopra della media	
stato di manutenzione:	nella media	
luminosità:	nella media	
qualità degli impianti:	molto scarso	
qualità dei servizi:	al di sotto della media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Attualmente per il riempimento della piscina viene usata l'acqua proveniente dal pozzo di proprietà della debitrice ricadente nella particella 2267, tuttavia essendo detta particella non pignorata, sarà necessario realizzare un nuovo pozzo per usufruire del riempimento della piscina. Si precisa che nella zona non sono presenti condotte di acqua ad uso potabile ed ad uso fognario. Nell'atto di compravendita del 06/06/2000 con cui la debitrice acquistava il terreno è riportato che l'acquirente aveva il diritto ad usufruire dell'acqua proveniente da una trivella presente nella particella 1057 di proprietà ; tuttavia, a detta della debitrice, visti i costi di manutenzione della pompa del pozzo e l'assenza di acqua ha rinunciato al diritto.

## 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
piscina	52,00	x	100 % = 52,00
<b>Totale:</b>	<b>52,00</b>		<b>52,00</b>

## ACCESSORI:

**altro fabbricato**, composto da locale tecnico a servizio della piscina. Trattandosi di un piccolo vano di superficie inferiore a 8,00 mq non è necessario catastarlo.

descrizione	consistenza	indice	commerciale
locale tecnico a servizio della piscina	5,00	x	100 % = 5,00
<b>Totale:</b>	<b>5,00</b>		<b>5,00</b>



## VALUTAZIONE:



## DEFINIZIONI:

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

## Sviluppo valutazione:

Il prezzo a metro quadrato previsto per il terreno agricolo tiene conto della mancanza di acqua irrigua.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	52,00	x	600,00	=	<b>31.200,00</b>
Valore superficie accessori:	5,00	x	600,00	=	<b>3.000,00</b>
					<b>34.200,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 34.200,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 17.100,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare. Nel merito si è proceduto ad applicare il metodo diretto (sinteticocomparativo) che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadrato commerciale) e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie. Posto che il reperimento di prezzi noti e recenti non è stato comunque agevole, sono stati utilizzati dati storici, nonché gli elementi desunti da offerte di vendita, riferiti ad immobili siti in Messina nella zona degli immobili oggetto di stima, ricavati dalle indagini effettuate in loco. I valori unitari determinati mediante le comparizioni effettuate sono stati verificati con i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore. Dette indagini hanno permesso di reperire valori di mercato relativi ad immobili con destinazione analoga. Tenendo conto, inoltre, delle condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili si è ottenuto un valore di mercato del terreno agricolo pari a 20,00 €/mq, per la tettoia un valore pari a 150,00 €/mq, per il deposito un valore pari a 300,00 €/mq, per il deposito di cui alla particella 2386 un valore pari a 200,00 €/mq e per la piscina un valore pari a 600,00 €/mq. Moltiplicando il suddetto valore unitario per la superficie lorda commerciale equivalente si ottiene il valore commerciale degli immobili. Nella valutazione del prezzo al metro quadrato della tettoia, della piscina e del deposito di cui alla particella 2386 si è tenuto conto che detti immobili sono abusivi decurtando il prezzo unitario dell'immobile del 50%.

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: Tempocasa via XXVII Maggio. Grimaldi immobiliare - via Garibaldi

## DICHIAZAZIONE 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	terreno agricolo	2.667,00	6,00	53.460,00	26.730,00
B	tettoia	40,00	0,00	6.000,00	3.000,00
C	deposito artigianale	37,00	0,00	11.100,00	5.550,00
D	deposito artigianale	142,00	0,00	28.400,00	14.200,00
E	Piscina	52,00	5,00	34.200,00	17.100,00
				<b>133.160,00 €</b>	<b>66.580,00 €</b>

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: **€ 66.580,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€ 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 66.580,00**

data 11/04/2025

il tecnico incaricato  
Francesco Muschera'