

PREMESSE

Nel procedimento di Esecuzione Immobiliare [REDACTED] tra [REDACTED] e [REDACTED] (debitore esecutato), il Giudice dell'esecuzione, Dott. Paolo Petrolo, con ordinanza del 07.10.2024, nominava esperto per la stima dei beni pignorati la sottoscritta Ing. Barbara Milio.

Previo avviso alle parti del 19.6.2024, con posta raccomandata n. 15086300781 al Sig. [REDACTED] e con pec all' Avv. Di Stefano, procuratore della Sig.ra [REDACTED] venivano fissate e concordate con il nominato custode giudiziario Avv. Simona Biancuzzo le operazioni peritali per il giorno 30.10.2024 alle ore 10,00 presso via Nino Scandurra, Venetico Marina (ME).

In detta data si è potuto accedere al bene di via Sacndurra n.26-28 identificato in catasto con fg.2, part. 1494, sub. 4 e al bene prospiciente su via Lungomare angolo via Scandurra identificato in catasto con fg.2, part. 11, essendo presente il Sig. [REDACTED], amministratore unico e legale rappresentante della società "[REDACTED] con socio unico", locataria degli immobili con contratto di affitto che si allega alla c.t.u.

Con l'assistenza del Sig. [REDACTED] e dell'Avv. Biancuzzo ho provveduto a scattare foto, prendere appunti e rilevare quanto necessario all'espletamento del mandato.



Sui luoghi non si è riusciti a delimitare esattamente l'area urbana, riportata in Catasto al fg. 2 part.21 sub. 2, anch' essa oggetto di pignoramento in quanto non delimitata fisicamente.

Esaminato l'aspetto commerciale per una possibile e più facile vendita all'asta, a seguito di esecuzione immobiliare, e considerata la natura, le caratteristiche, lo stato, le consistenze, l'ubicazione, e l'accesso ai beni oggetto di esecuzione, si è ritenuto considerare preliminarmente **n.2 Lotti così suddivisi:**

Lotto1:

- Capannone ad uso commerciale di circa mq 1.300, sito in via Lungomare/Nino Scandurra, Venetico Marina (ME), riportato in Catasto al Fg. 2, part. 11 e Area urbana confinante di mq 60,00 riportata in Catasto al Fg.2, part.21, sub.2.

Lotto2:

- Locale commerciale di circa mq 120, sito in via Nino Scandurra n.26-28, Venetico Marina (ME), riportato in Catasto al Fg. 2, part. 1494, sub.4,

Il debitore esecutato risulta **essere proprietario in regime di comunione dei beni** per la quota di **24/100 del Lotto 1, per la quota di 2/8 del Lotto 2.**



Dai sopralluoghi effettuati è emerso che gli immobili presentano lievi difformità rispetto alla situazione urbanistica e catastale agli atti, regolarizzabili con pratiche urbanistiche come meglio specificato nella c.t.u.; si precisa inoltre che l'area urbana riportata nel Lotto 1, dall'esame della documentazione reperita presso gli uffici competenti, risulta in visura catastale di consistenza pari a mq 1.250,00 ma collegata ad una scheda planimetrica presentata il 5.3.1993 di mq 60,00.

Nei titoli di provenienza l'area è sempre stata riportata di consistenza pari a mq 60,00, pertanto, così come anche precisato dal G.E. nel provvedimento dell'11.12.2025, la consistenza dell'area urbana da stimare sarà di 60,00 mq.

L'allineamento tra la scheda grafica planimetrica e i dati in visura è in corso di aggiornamento.

In fede

Dott. Ing. Barbara Milio





TRIBUNALE DI MESSINA

Seconda sezione civile – Esecuzioni forzate

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Procedura esecutiva n. 63/2024

PROMOSSA DA:

Moschetto Antonella

DEBITORI:

Pulvrent Antonio

GIUDICE:

Dott. Paolo Petrolo

TECNICO INCARICATO:

Dott. Ing. Barbara Milio

CF: MLIBBR77R60F158E
con studio in MESSINA (ME) Via Della Libertà, 3
telefono: 3385612966
e-mail: barbaramilio@hotmail.com
PEC: barbara.milio@ingpec.eu



LOTTO N. 1

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Quota indivisa pari a 24/100 di proprietà dell'esecutato in regime di comunione legale di un fabbricato ad una elevazione fuori terra, destinato a opificio, sito in via Nino Scandurra, Venetico (Me) e **Quota indivisa** pari a 24/100 di proprietà dell'esecutato in regime di comunione legale di un'area urbana confinante sul lato Sud.

L'immobile si sviluppa al piano terra con accesso dalla via Lungomare, risulta composto da un grande vano di circa mq 1250 per l'esposizione e la vendita dei prodotti alimentari con scaffalature varie, da una zona retrostante, sul lato Sud, destinata alla preparazione dei prodotti dove si trovano anche diverse celle frigorifere, una zona servizi igienici e da un soppalco in cui si trovano anche i contatori e i quadri elettrici a cui si accede tramite scala a chiocciola. L'altezza interna media è pari a 4,70 m mentre al piano soppalco l'altezza è di circa 2,00 metri. Complessivamente sviluppa una superficie di **circa 1.300 mq**. L'immobile è confinante a Ovest con un altro bene, identificato nella presente c.t.u. come Lotto 2 e che verrà quindi descritto in seguito che, al momento del sopralluogo, è risultato comunicante tramite porta interna ed è usato come deposito annesso al supermercato. Oltre le aperture sul lato Nord per l'accesso all'immobile, sono presenti altre aperture sul lato Est.

L'immobile, adibito a supermercato, all'atto dell'accesso è risultato in buone condizioni di manutenzione ed è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Venetico al:

- foglio 2, particella 11, categoria D/1, rendita 2.478,99 Euro, indirizzo catastale: Via Nino Scandurra, Piano T, intestato a [redacted] (24/100), [redacted], [redacted], [redacted] e [redacted] (usufruttuari 23/200 indivisi), [redacted] (115/1000 indivisi), [redacted] (oneri comproprietario), [redacted] (nudo proprietario 23/100 indivisi) e [redacted] (30/100)

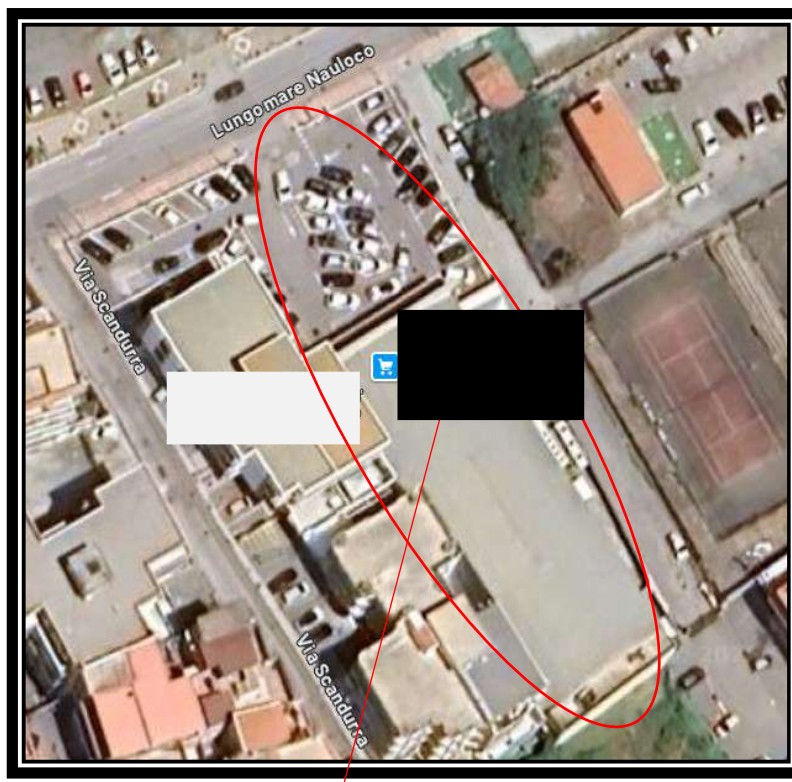


Figura 1.Immobile oggetto di stima



L'immobile confina a Nord con via Lungomare da cui si accede attraverso un parcheggio a servizio del supermercato su particella n. 1483 demaniale; a Sud con area urbana stessa ditta compresa nella vendita del lotto, ad Est con altre ditte, a Ovest con particella n. 1494 prospiciente su via Nino Scandurra.



Figura 2. Ingresso all'immobile

L'area urbana sviluppa una superficie di **circa 60,00 mq.** Confina a Nord con particella n. 11, sopra descritta, a Sud con particella altra ditta, ad Est con stradella di accesso pedonale, a Ovest con particelle altre ditte.

Il bene è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Venetico al:

foglio 2, particella 21, sub.2, area urbana F1, intestato a **Pulvirenti Antonio** (proprietà 24/100), in regime di comunione di beni, **Iliriano Rosa Alba e Rancuccio Giuseppe** (usufrutto 23/200 indivisi), **Rancuccio Gustavo Adolfo** (nuda proprietà 23/100 indivisi), **Pinocchiaro Rosaria** (proprietà 30/100), **Guernieri Stefano** (nuda proprietà 23/200), **Guernieri Felice** (nuda proprietà 23/200), **Guernieri Santi** (usufrutto 46/200).



Particella 21 in cui ricade l'area urbana di 60,00 mq

DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva : mq 1.360,00
 Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 1.310.000,00
 Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 277.960,00
 Data della valutazione: Dicembre 2025

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'area urbana risultava libera, l'immobile risultava occupato dalla società **Rosita's s.r.l. con socio unico** secondo una scrittura privata, denominata contratto di locazione ad uso diverso, del 7.10.2016, in cui si legge che la parte locatrice è costituita da: **Contuccio Giuseppe e Floriana Rosalba**, usufruttuari per la quota indivisa di comproprietà pari al 23%, **Pulvirenti Antonio** comproprietario indiviso per la quota del 24%, **Indicciaro Rosalia**, titolare della quota indivisa di comproprietà del 30%. La rimanente quota di comproprietà, si legge nella scrittura privata, appartiene ai signori **Guemmi Mariena e Guemmi Stefano**.

La società **Rosita's s.r.l.** era conduttrice dell'immobile dal 2005 secondo un contratto di locazione del 1.5.2005, registrato il 10.6.2005 al nr.899 S 3 ino al 30.4.2017. Con la scrittura privata del 2016, a partire dal 1.5.2017 la conduzione ha durata di 6 anni, e alla scadenza del primo periodo locativo di anni sei la locazione si rinnoverà come stabilito dalla legge, successivamente il contratto sarà rinnovato tacitamente, alle stesse condizioni, di sei anni in sei anni. La conduzione ha per oggetto, oltre l'immobile oggetto di stima, anche il deposito (Lotto 2 della presente ctu) confinante e collegato al supermercato.

Il canone di locazione complessivo è di Euro 97.000 ed è così suddiviso: Euro 84.322,00 per il bene oggetto di stima (Lotto 1) ed Euro 12.678,00 per il deposito (Lotto 2), da corrispondersi in rate trimestrali anticipate di Euro 24.250 che saranno pagate entro il 5 di ogni mese a cui si riferisce il trimestre corrispondendo la quota di rispettiva spettanza a ciascuno dei locatori (ivi compresi i comproprietari non sottoscrittori **Guemmi Mariena e Guemmi Stefano**), come si legge nella scrittura privata allegata alla presente relazione.



VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Sull'immobile:

Pignoramento della quota del canone di locazione di spettanza del Sig. **Pulvirenti Antonino** con atto di pignoramento presso terzi iscritto al n. 721/2020 R.G. Tribunale di Catania promosso dalla **Federazione Italiana Gioco Calcio** in persona del legale rappresentante p.t. nei confronti del Sig. **Pulvirenti Antonino** e che giusta ordinanza di assegnazione somme del 21.6.2021, la quota del canone mensile di spettanza del sig. **Pulvirenti** pari a Euro 1930,07 mensili viene versato alla F.I.G.C.

Sull'immobile:

Si specifica inoltre che è presente **ipoteca legale** del 9.3.2006, iscritta ai registri n.10286/3517 contro **Guemen Santi** su vari immobili, tra cui il bene oggetto di stima per il diritto di usufrutto per la quota di 23/100. Si precisa altresì che con atto del notaio Paolo Trovato del 1.2.2006 rep.23036, trascritto il 17.2.2006 ai n. 3812/6977 c'è stata la rinuncia all'usufrutto di **Guemen Santi** in favore di **Guemen Stefano** e **Guemen Felice**

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.**

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Sull'immobile e sull'area urbana:

Ipoteca **giudiziale** attiva, derivante da Sentenza di separazione personale emessa dal Tribunale di Catania il 03/10/2019, iscritta il 22/12/2020 ai nn. 31698/2716, a favore della sig.ra **Moschetto Antonella** nata **Belpasso** il 26.11.1964, C.F. **MSCNNI64S66A7661** contro **PULVIRENTI Antonino**, nato a Catania il 24/02/1962 C.F. **PLVNNN62B24C351**
 Importo ipoteca: € 300.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Sull'immobile e sull'area urbana

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE rep. 130 del 9.2.2024 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di **Moschetto Antonella** nata **Belpasso** il 26.11.1964, C.F. **MSCNNI64S66A7661** contro **PULVIRENTI Antonino**, nato a Catania il 24/02/1962, C.F. **PLVNNN62B24C351** per la quota di 24/100, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 26/03/2024 ai nn. 8759/6836.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Sull'immobile e sull'area urbana:

Sequestro preventivo emanato dal Tribunale di Catania il 15/07/2021, trascritto il 04/10/2021 ai nn. 26494/20786, a favore dell'ERARIO DELLO STATO, contro **PULVIRENTI Antonino**, nato a Catania il 24/02/1962 C.F. **PLVNNN62B24C351**



5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5.1. ATTUALI PROPRIETARI:

Immobile:

Puvrent Antonio (24/100), **Meschetti Antonella**, **Floriano Rosa Alba** e **Rantucci Giuseppe** (usufruttuari 23/200 indivisi), **Guemeri Mariena** (115/1000 indivisi), **Guemeri Stefano** (oneri comproprietario), **Rantucci Gustavo Adolfo** (nudo proprietario 23/100 indivisi) e **Pinocchio Rosalia** (proprietà 30/100), in seguito di voltura n. 1056.1/2016 dell'atto di compravendita del 16.12.2015 a firma di Notaio Maria Flora Puglisi, trascritto ai nn. 197/2016, e precedentemente atto Notaio Paolo Trovato del 23.9.1991, trascritto il 4.10.1991 ai n. 21780/25894

Area Urbana:

Puvrent Antonio (proprietà 24/100), in regime di comunione di beni, **Floriano Rosa Alba** e **Rantucci Giuseppe** (usufrutto 23/200 indivisi), **Rantucci Gustavo Adolfo** (nuda proprietà 23/100 indivisi), **Pinocchio Rosalia** (proprietà 30/100), **Guemeri Stefano** (nuda proprietà 23/200), **Guemeri Felice** (nuda proprietà 23/200), **Guemeri Santi** (usufrutto 46/200), in seguito di voltura n. 1056.1/2016 dell'atto di compravendita del 16.12.2015 a firma di Notaio Maria Flora Puglisi, trascritto ai nn. 197/2016, e precedentemente atto Notaio Maria Flora Puglisi del 30.3.1993, trascritto il 23.4.1993 ai nn. 10389/8856.

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

6.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA n. 377 del 15/01/1977, avente ad oggetto i lavori relativi alla costruzione di un capannone ad uso commerciale nel comune di Venetico, via Scandurra /via Lungomare distinto in Catasto alla particella n.11 del foglio di mappa n. 2. Inizio lavori 19.1.1977 e fine lavori 15.10.1978.

LICENZA EDILIZIA n. 5975 del 12/10/1991, avente ad oggetto i lavori per manutenzione straordinaria di un capannone ad uso commerciale da adibire a Supermercato Aff. Standa nel comune di Venetico, via Lungomare distinto in Catasto alla particella n.11 del foglio di mappa n. 2.

6.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nel Piano Regolatore Generale adottato con delibera consiliare n.45 del 31/07/2017, i beni ricadono in Zona Territoriale Omogenea "B2", centro abitato marino, regolamentata dall'art.22 delle Norme di Attuazione del P.R.G. di Venetico: Si tratta delle aree comprese nel centro urbano esistente di recente edificazione e parzialmente edificate e urbanizzate. Precedentemente era caratterizzata da un i.f. pari a 3,5 mc/mq. L'aumento di indice previsto dal presente piano non è utilizzabile per ampliamenti degli edifici esistenti, ma solo per demolizioni e ricostruzioni e per interventi nei lotti liberi. - Strumento d'attuazione: Permesso di Costruire. - Indice di fabbricabilità fondiaria: 5 mc/mq. - Numero max piani ft: libero - Altezza max: libera - Distanza tra fabbricati: Vale quanto prescritto all' art. 17 delle presenti norme - Distanza dal ciglio stradale: Secondo gli allineamenti esistenti e/o previsti nel P.R.G., sempre valendo quanto prescritto all'art. 17 delle presenti norme; gli arretramenti sono consentiti: a) nei casi di evidenti necessità viabilistiche; b) per la salvaguardia, il mantenimento, il rispetto di alberature di alto fusto esistenti; c) per il rispetto della normativa sismica. - Distanza dal confine: Vale quanto prescritto all'art. 17 delle presenti norme - Destinazione d'uso: come da Precedente art. 19 - Tipologie: Libera. Nei casi di demolizione e ricostruzione con la realizzazione di edifici energeticamente indipendenti e caratterizzati da tecniche di



bioedilizia e di qualità architettonica contemporanea, è consentito in deroga agli indici di zona un aumento del 30% della volumetria preesistente. Nell'ottica di un recupero qualitativo e architettonico delle coperture dei fabbricati esistenti è, tuttavia, consentito l'incremento di indice previsto anche nel caso di realizzazione di piani attici e sistemazione a verde di terrazze con le limitazioni riportate a seguire: - l'intervento deve riguardare l'intera copertura del fabbricato; - il rapporto di copertura non deve superare il 30% della copertura dell'intero fabbricato; - il nuovo manufatto si deve arretrare di almeno 3,00 mt dalle fronti su spazi pubblici (strade, piazze, ecc.); - il nuovo manufatto sia pertinenza inscindibile, con atto pubblico, di un alloggio ricompreso nell'ambito dello stesso stabile; - il nuovo manufatto sia architettonicamente compatibile con il fabbricato esistente; - l'intera terrazza sia attrezzata con piante e verde di qualità.

Nel fascicolo esaminato presso l'ufficio Tecnico del Comune di Venetico non è stato trovato certificato di Agibilità.



Zonizzazione P.R.G. Venetico-Zona B2 in cui ricadono i beni oggetto di stima

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dal sopralluogo effettuato si è potuto constatare che, per quanto riguarda la conformità catastale dell'immobile, lo stato di fatto non corrisponde alla planimetria presente agli atti che è stata presentata il 12.5.1988.

Lo stato di fatto, a meno di alcune difformità interne consistenti nella presenza di un soppalco a cui si accede da una scala autoportante a chiocciola, e nell'apertura di collegamento con il Lotto 2 sul lato Ovest e ad altre aperture sul lato Est, è conforme al progetto presentato e autorizzato l'11.10.1991 per interventi di manutenzione straordinaria dal Comune di Venetico.

Tali difformità sono sanabili con pratiche urbanistiche, le cui spese verranno considerate nel prezzo finale di vendita.

L'area urbana oggetto di stima risulta in Visura Catastale di consistenza pari a mq 1.250 ma è collegata ad una scheda planimetrica presentata il 5.3.1993 di mq 60,00. Non c'è pertanto coerenza tra la scheda grafica planimetrica e i dati in visura.

A seguito di un frazionamento del 5.3.1993, n.3968.1/1993 la particella 21, originariamente sub.1 di complessivi 1.310 mq, è stata suddivisa in due aree urbane, identificate in visura con il sub.2 intestata all'esecutato e ai comproprietari, e precedentemente a [REDACTED] r.l., di 1.250 mq e con il sub.3 intestata a Gemma costruzioni s.r.l. e precedentemente a [REDACTED] di 60,00 mq.

Nel titoli di proprietà e di provenienza l'area oggetto di stima è identificata con il sub.2 viene sempre descritta nella consistenza di 60,00 mq, pertanto sarà questa la consistenza stimata e si provvederà ad allineare i dati censuari con le schede planimetriche.

8. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Quota indivisa pari a 24/100 di proprietà dell'esecutato in regime di comunione legale del fabbricato ad una elevazione fuori terra, destinato a opificio, sito in via Nino Scandurra, Venetico (Me) e quota pari a 24/100 dell'area urbana confinante. Il bene oggetto di analisi, si sviluppa al piano terra con accesso dalla via Lungomare, risulta composto da un vano di mq 1250 per l'esposizione e la vendita dei prodotti alimentari con scaffalature varie, da una zona retrostante sul lato Sud destinata alla preparazione dei prodotti dove si trovano anche diverse celle frigorifere, una zona servizi igienici e da un soppalco in cui si trovano i contatori e i quadri elettrici a cui si accede tramite scala a chiocciola autoportante. L'altezza interna è pari a 4,70 m mentre al piano soppalco l'altezza è di 2,00 metri.

Complessivamente sviluppa una superficie commerciale di **circa 1.300 mq.**

Il bene da stimare è confinante a Ovest con un altro immobile, identificato nella presente c.t.u. come Lotto 2 descritto in seguito che, al momento del sopralluogo, era comunicante tramite porta interna ed usato come deposito annesso al bene oggetto di stima. Oltre alle aperture per l'accesso all'immobile, sul lato Nord sono presenti altre aperture sul lato Est tra cui le uscite di sicurezza.

Gli infissi presenti sono in alluminio e vetro, la pavimentazione è rivestita con mattonelle in ceramica con controsoffitto per l'illuminazione e il passaggio degli impianti. Le pareti sono intonacate, tutti gli ambienti sono ben illuminati. L'immobile attualmente, adibito a supermercato, al momento dell'accesso è risultato in buone condizioni di manutenzione, la struttura portante è in ferro con travi del tipo HEA, parte della tampognatura esterna è realizzata nei lati più lunghi in mattoni forati mentre negli altri due lati è presente un telaio in c.a. A servizio del supermercato è presente un parcheggio ricadente sulla particella demaniale n. 1483 del foglio n.2 prospiciente la via Lungomare di Venetico. Sul lato Sud insiste l'area urbana di **60,00 mq** confinante con l'immobile ricadente in zona B2, descritto precedentemente.

8.1. DESCRIZIONE DELLA ZONA:

La zona in cui sono ubicati i beni è Venetico Marina, l'immobile è prospiciente la via Lungomare e l'area urbana si trova sul lato Sud e si accede da stradella pedonale sul lato Est. Il traffico nella zona immediatamente limitrofa è locale nei mesi invernali intensificandosi nei mesi estivi essendo, insieme ai comuni limitrofi, luogo di villeggiatura estiva. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria oltre quelli di prima necessità.

8.2. QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

servizi: *nella media*

esposizione: *nella media*

luminosità: *nella media*

panoramicità: *buono*

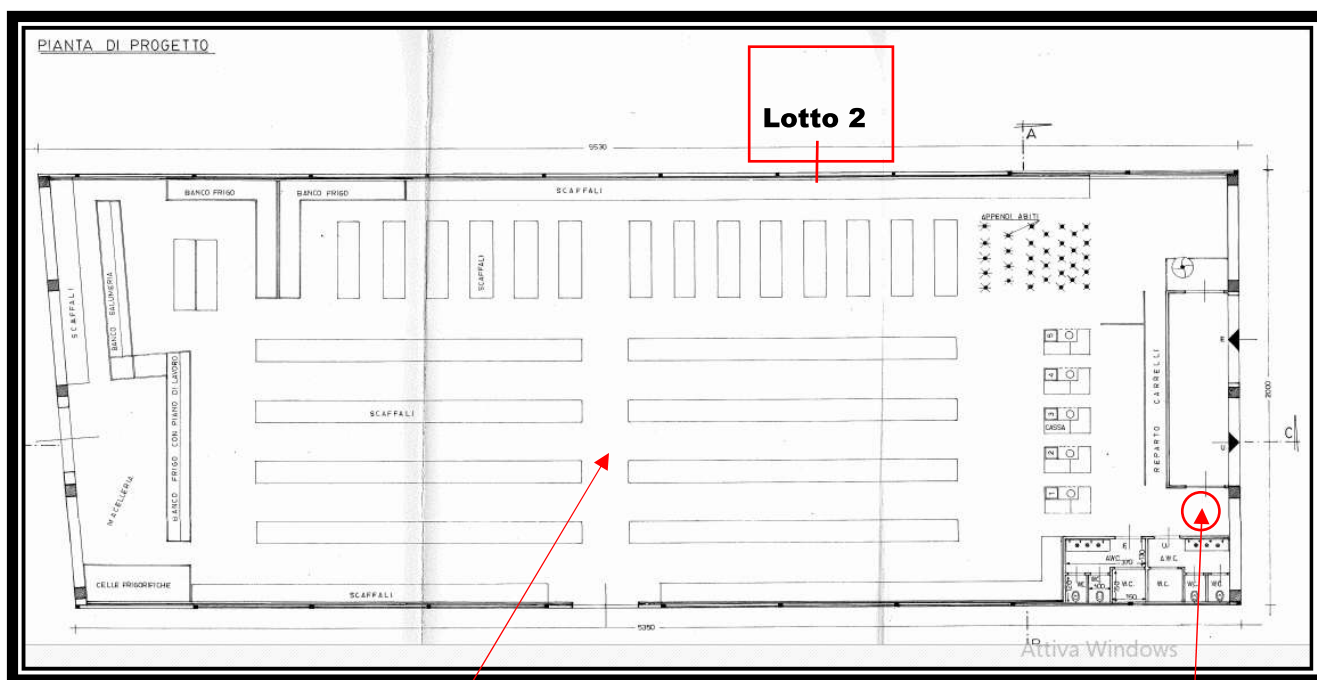
impianti tecnici: *nella media*

stato di manutenzione generale: *nella media*





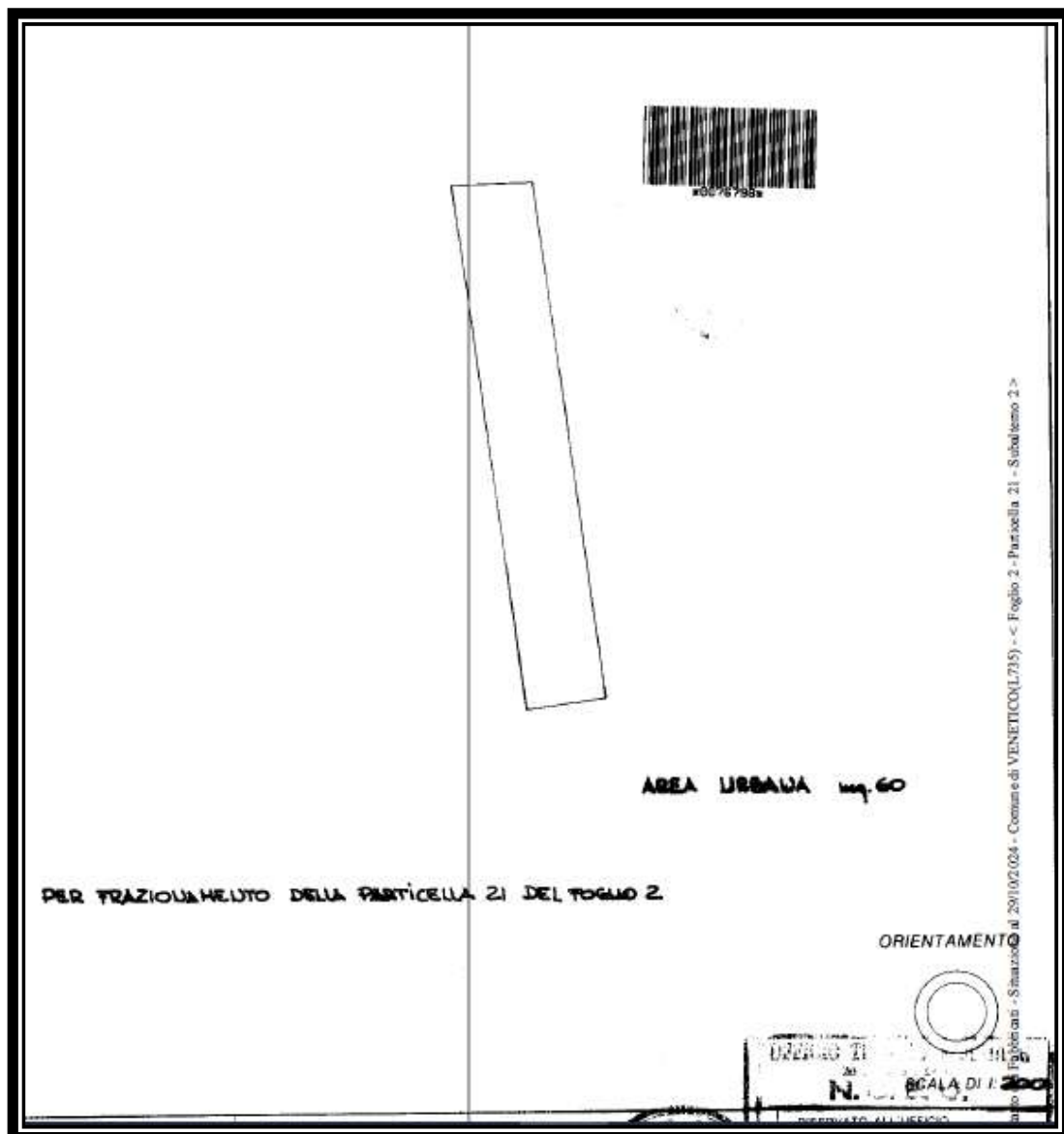
Ortofoto immobile oggetto di stima



Planimetria di progetto autorizzata

Scala di collegamento con il soppalco





Planimetria Catastale Sub.2 Area Urbana



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA:

PROCEDIMENTO DI STIMA: Sintetico Comparativo – *Monoparametrico in base al prezzo medio e Capitalizzazione del reddito*

Per procedere alla valutazione dei beni è necessario scegliere il procedimento di stima. Utilizzando il *metodo di stima sintetico comparativo* si stabiliranno i valori al mq della superficie commerciale, tenendo ovviamente conto dello stato di conservazione e di occupazione dell'immobile. Il criterio di stima del più probabile valore di mercato si basa sulla comparazione del bene da stimare con altri simili sul mercato locale (di analoga consistenza, ubicazione e qualità), in funzione della domanda e dell'offerta ed in relazione alle ultime contrattazioni che sono avvenute nelle zone prossime.

Facendo riferimento ai dati assunti dai canali del web e da alcune agenzie immobiliari di caratura della provincia di Messina è stato constatato che il valore medio di vendita di immobili ubicati nella zona in questione ed in condizioni simili a quello oggetto di analisi oscillano tra €/mq 600,00 e €/mq 1.300,00. Il sito dell'Agenzia delle Entrate (www.agenziadelterritorio.it) ove sono pubblicate le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per locali assimilabili a tipo commerciale in stato conservativo normale nella zona B2 di Venetico, relativamente al primo semestre 2025, indica valori oscillanti tra €/mq 920,00 e €/mq 1400,00. L'area urbana ricade in zona B2

Alla luce di ciò, tenuto conto dello stato di fatto dell'immobile, della sua destinazione ed esposizione, delle caratteristiche proprie della zona in cui lo stesso ricade, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle finiture del bene, e della sua estensione, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, pari a €/mq 1.000,00 (EURO mille/00).

Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà. Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base a ben definiti coefficienti, con le seguenti incidenze:

- 30% per i terrazzi;
- 35% per i locali con altezza inferiore a m 2,40.

Il valore finale al mq dell'immobile oggetto di stima sarà dato dal prodotto dei coefficienti per il valore medio stabilito per la zona. Nel caso in esame, si tratta principalmente di un unico vano, con una zona destinata ai servizi igienici e tecnici. Si ritiene pertanto di utilizzare un unico coefficiente unitario per la valutazione complessiva del lotto.

Le fonti di informazione consultate sono state Ufficio del Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Ufficio Tecnico di Venetico, Agenzie immobiliari di caratura della provincia di Messina, canali del web, Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Si ottiene pertanto con il metodo del più probabile valore di mercato un valore di vendita dell'immobile pari a Euro/mq 1.000,00 x 1.300 mq= 1.300.000.Euro

A conforto della stima con metodo comparativo, si può considerare anche il metodo di capitalizzazione del reddito, dato che il bene oggetto di stima è attualmente locato, il valore di vendita può essere determinato considerando il reddito annuo che l'immobile genera, applicando un tasso di rendimento o cap rate per i locali ad uso commerciale tra il 6 e il 7%, ottenendo così un valore medio di circa Euro 1.305.000,00

Si ritiene pertanto che il valore di vendita dell'immobile sia Euro 1.302.500, ottenuto applicando il metodo sintetico comparativo supportato dal metodo di capitalizzazione del reddito.



Considerando anche l'area urbana di 60,00 mq confinante si ritiene che il prezzo congruo di vendita del Lotto 1 sia di Euro 1.310,000

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.

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (24/100 quota indivisa di proprietà in regime di comunione dei beni):

€ 314.400,00

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Descrizione	Consistenza	Valore Intero	<u>Valore Quota di proprietà in comunione dei beni</u>
Capannone commerciale e area urbana	1300,00 mq + 60,00 mq	€ 1.310,00	€ 314.400,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 314.400,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA:

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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della Vendita giudiziaria:

€ 31.440,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.7):

€ 5.000,00

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:

€ 277.960,00

Barbara Milio

Barbara Milio



LOTTO N. 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Quota indivisa pari a 2/8 di proprietà dell'esecutato in regime di comunione legale di un locale commerciale ricadente in un fabbricato ad una elevazione fuori terra, sito in via Nino Scandurra, 26-28 Venetico (Me).

Il bene oggetto di analisi, si sviluppa al piano terra con accesso dalla via Nino Scandurra, risulta composto da un vano di circa mq 110 mq, un servizio igienico di circa mq 4,00 mq con antibagno di circa mq 2,10. L'altezza interna è pari a 3.50 m. Complessivamente sviluppa una superficie commerciale di **circa 120 mq.**

L'immobile, all'atto dell'accesso, utilizzato come deposito a servizio del supermercato identificato nel sopra riportato Lotto 1, ed è risultato in medie condizioni di manutenzione.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Venetico al:

- foglio 2, particella 1494, sub.4, categoria C/1, classe 3, rendita 4074,33 Euro, indirizzo catastale: Via Nino Scandurra 26-28, Piano T, intestato a **Pulvrenti Antonina** (proprietà 2/8), **Ranuccio Giuseppe** (usufrutto 2/8), **Guerni Mariela** (proprietà 1/8), **Guerni Stefano** (proprietà 1/8), **Guerni Santi** (usufrutto 2/8), **Ranuccio Gustavo Adolfo** (nudo proprietario 2/8) e **Rinocchiari Rosalia** (proprietà 2/8)

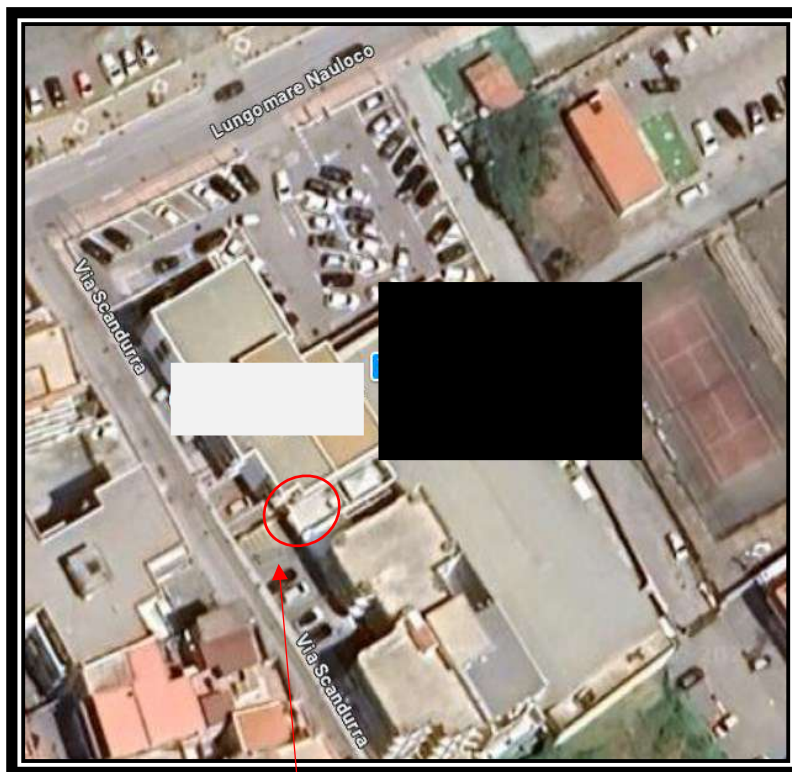


Figura 1. Immobile oggetto di stima



DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva :	mq 120,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 143.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 35.750,00
Data della valutazione: Marzo 2025	

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla società "Rosita's s.r.l. con socio unico" secondo una scrittura privata, denominata contratto di locazione ad uso diverso, del 7.10.2016, in cui si legge che la parte locatrice è costituita da: Rantuccio Giuseppe e Florano Rosa lba, usufruttuari per la quota indivisa di comproprietà pari al 23%, Pulvirenti Antonino comproprietario indiviso per la quota del 24%, Innocenzi Rosalia, titolare della quota indivisa di comproprietà del 30%. La rimanente quota di comproprietà, si legge nella scrittura privata, appartiene ai signori Guemmen Mariena e Guemmen Stefano.

La società Rosita's s.r.l. era conduttrice dell'immobile dal 2005 secondo un contratto di locazione del 1.5.2005, registrato il 10.6.2005 al nr.899 S 3 ino al 30.4.2017. Con la scrittura privata del 2016, a partire dal 1.5.2017 la conduzione ha durata di 6 anni, e alla scadenza del primo periodo locativo di anni sei la locazione si rinnoverà come stabilito dalla legge, successivamente il contratto sarà rinnovato tacitamente, alle stesse condizioni, di sei anni in sei anni. La conduzione ha per oggetto, oltre l'immobile oggetto di stima, anche il supermercato (Lotto 1 della presente ctu) confinante e collegato tramite porta interna.

Il canone di locazione complessivo è di Euro 97.000 ed è così suddiviso: Euro 12.678 per il bene oggetto di stima (Lotto 2) ed Euro 84.322,00 per il supermercato (Lotto 1), da corrispondersi in rate trimestrali anticipate di Euro 24.250 che saranno pagate entro il 5 di ogni mese a cui si riferisce il trimestre corrispondendo la quota di rispettiva spettanza a ciascuno dei locatori (ivi compresi i comproprietari non sottoscrittori Guemmen Mariena e Guemmen Stefano), come si legge nella scrittura privata allegata alla presente relazione.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Pignoramento della quota del canone di locazione di spettanza del Sig. Pulvirenti Antonino con atto di pignoramento presso terzi iscritto al n. 721/2020 R.G. Tribunale di Catania promosso dalla F.I.G.C. Federazione Italiana Gioco Calcio in persona del legale rappresentante p.t. nei confronti del Sig. Pulvirenti Antonino e che giusta ordinanza di assegnazione somme del 21.6.2021, la quota del canone mensile di spettanza del sig. Pulvirenti pari a Euro 1930,07 mensili viene versato alla F.I.G.C.

Si specifica inoltre che è presente **ipoteca legale** del 9.3.2006, iscritta ai registri n.10286/3517 contro Guemmen Mariena su vari immobili, tra cui il bene oggetto di stima per il diritto di usufrutto per la quota di 23/100. Si precisa altresì che con atto del notaio Paolo Trovato del 1.2.2006 rep.23036, trascritto il 17.2.2006 ai n. 3812/6977 c'è stata la rinuncia all'usufrutto di Guemmen Mariena in favore di Guemmen Stefano.

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.**



4.2.1. Iscrizioni:

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

4.2.3. Altre trascrizioni:

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5.1. ATTUALI PROPRIETARI:

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

6.1. PRATICHE EDILIZIE:

Abitabilità 23.06.1990



6.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nel Piano Regolatore Generale adottato con delibera consiliare n.45 del 31/07/2017, l'immobile ricade in Zona Territoriale Omogenea "B2", centro abitato marino, regolamentata dall'art.22 delle Norme di Attuazione.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dal sopralluogo effettuato si è potuto constatare che, per quanto riguarda la conformità catastale, lo stato di fatto corrisponde alla planimetria presente agli atti che è stata presentata il 14.06.1990, a meno della comunicazione tramite porta interna sul lato Est con l'immobile riportato al Lotto 1.

Non è stato possibile verificare la planimetria progettuale autorizzata dell'immobile in oggetto in quanto non presente all'interno del fascicolo del fabbricato presso l'Ufficio tecnico, ma essendo stata rilasciata l'abitabilità in data 23.6.1990, si ritiene che la planimetria catastale sia conforme a quella urbanistica. La planimetria di insieme quotata presente nel fascicolo presso l'ufficio tecnico di venetico è conforme allo stato di fatto. Il collegamento interno tra il lotto 1 e il lotto 2 è sanabile con pratica di Cila in sanatoria.

8. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Quota indivisa pari a 1/8 di proprietà dell'esecutato in regime di comunione legale di un immobile commerciale ricadente in un fabbricato ad una elevazione fuori terra, sito in via Nino Scandurra 26-28, Venetico (Me).

Il bene oggetto di analisi, si sviluppa al piano terra con accesso dalla via Nino Scandurra, risulta composto da un vano di circa mq 110 mq, un servizio igienico di circa mq 4,00 mq con antibagno di circa mq 2,10. L'altezza interna è pari a 3.50 m. Complessivamente sviluppa una superficie commerciale di **circa 120 mq**. L'immobile è confinante a Ovest con via Nino Scandurra, a Nord e a Sud con immobili altre ditte, ad Est con immobile identificato nella presente c.t.u. come Lotto 1 sopra descritto, stessa ditta, comunicante tramite porta interna.

L'immobile, all'atto dell'accesso, utilizzato come deposito a servizio del supermercato identificato nel sopra riportato Lotto 1, è risultato internamente in medie condizioni di manutenzione.

Come detto è utilizzato come deposito di prodotti alimentari e di altro genere con scaffalature varie, e due celle frigorifere.

Sono presenti due aperture per l'accesso all'immobile, ai numeri civici 26 e 28 di via Nino Scandurra.

Gli infissi presenti sono in alluminio e vetro, protetti da saracinesche, la pavimentazione è rivestita con mattonelle in ceramica. Le pareti sono intonacate, tutti gli ambienti sono illuminati da luci a neon. La struttura portante è in c.a.

8.1. DESCRIZIONE DELLA ZONA:

La zona in cui è ubicato il bene è Venetico Marina, l'immobile si trova a dalla via Lungomare. Il traffico nella zona immediatamente limitrofa è locale nei mesi invernali intensificandosi nei mesi estivi essendo, insieme ai comuni limitrofi, luogo di villeggiatura estiva. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria oltre quelli di prima necessità.

8.2. QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

servizi: nella media

esposizione: nella media

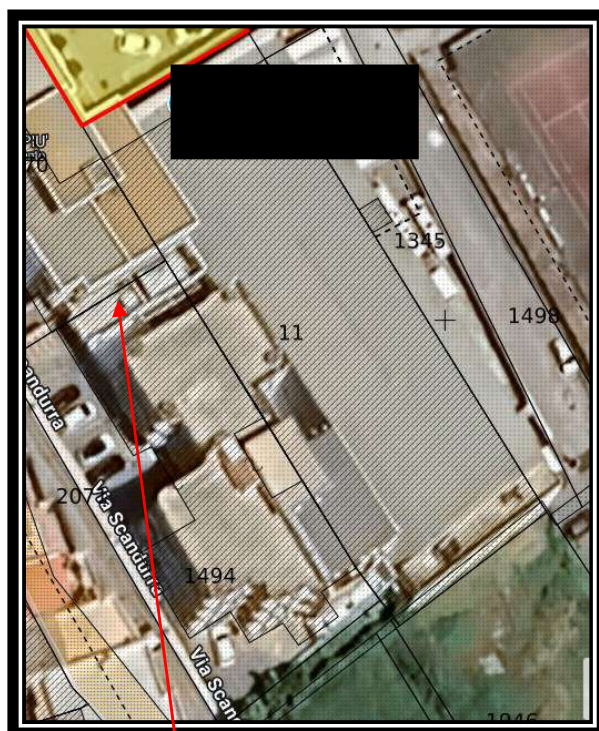
luminosità: nella media

panoramicità: buono

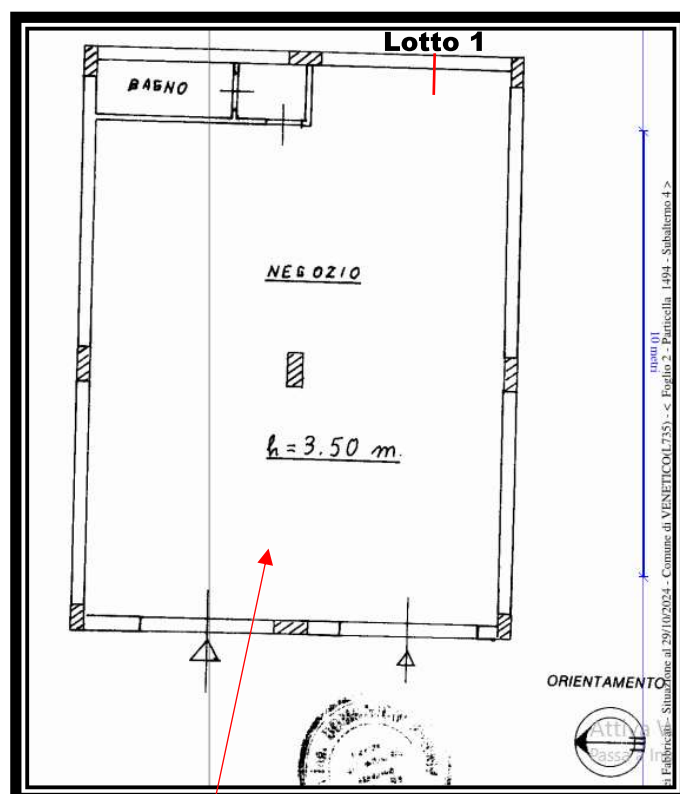
impianti tecnici: nella media

stato di manutenzione generale: nella media





Ortofoto fabbricato in cui ricade il bene oggetto di stima



Planimetria catastale bene oggetto di stima

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

PROCEDIMENTO DI STIMA: Sintetico Comparativo – Monoparametrico in base al prezzo medio e Capitalizzazione del reddito

Per procedere alla valutazione dell'immobile è necessario scegliere il procedimento di stima. Utilizzando il *metodo di stima sintetico comparativo* si stabiliranno i valori al mq della superficie commerciale, tenendo ovviamente conto dello stato di conservazione e di occupazione dell'immobile. Il criterio di stima del più probabile valore di mercato si basa sulla comparazione del bene da stimare con altri simili sul mercato locale (di analoga consistenza, ubicazione e qualità), in funzione della domanda e dell'offerta ed in relazione alle ultime contrattazioni che sono avvenute nelle zone prossime.

Facendo riferimento ai dati assunti dai canali del web e da alcune agenzie immobiliari di caratura della provincia di Messina è stato constatato che il valore medio di vendita di immobili ubicati nella zona in questione ed in condizioni simili a quello oggetto di analisi oscillano tra €/mq 600,00 e €/mq 1.300,00. Il sito dell'Agenzia delle Entrate (www.agenziadelterritorio.it) ove sono pubblicate le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per locali commerciali in stato conservativo normale nella zona B2 di Venetico, relativamente al primo semestre 2025, indica valori oscillanti tra €/mq 920,00 e €/mq 1400,00. Alla luce di ciò, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione ed esposizione, delle caratteristiche proprie della zona in cui lo stesso ricade, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle finiture del bene, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, pari a €/mq 1.200,00 (EURO milleduecento/00).

Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà. Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base a ben definiti coefficienti, con le seguenti incidenze:

- 30% per i terrazzi;
- 35% per i locali con altezza inferiore a m 2,40.

Il valore finale al mq dell'immobile oggetto di stima sarà dato dal prodotto dei coefficienti per il valore medio stabilito per la zona. Nel caso in esame, si tratta principalmente di un unico vano, con una zona destinata ai servizi igienici e tecnici. Si ritiene pertanto di utilizzare un unico coefficiente unitario per la valutazione complessiva del lotto.

Le fonti di informazione consultate sono state Ufficio del Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Ufficio Tecnico di Venetico, Agenzie immobiliari di caratura della provincia di Messina, canali del web, Osservatorio del Mercato Immobiliare...

Si ottiene pertanto con il metodo del più probabile valore di mercato un valore di vendita dell'immobile pari a Euro/mq 1.200,00 x 120 mq= 144.000.Euro

A conforto della stima con metodo comparativo, si può considerare anche il metodo di capitalizzazione del reddito, infatti il valore di vendita può essere determinato considerando il reddito annuo che l'immobile genera. Si farà riferimento ai valori di locazione dell'OMI (tra 4,8 Euro/mq al mese e 6,1 Euro/mq al mese) e di mercato, piuttosto che al valore del canone stabilito con il contratto di affitto sopra riportato, in quanto si ritiene che il valore del canone sia condizionato dalla circostanza che l'immobile è, allo stato attuale, a servizio del Lotto 1 e non considerato come unità indipendente.

Applicando un tasso di rendimento o cap rate per i locali ad uso commerciale tra il 6 e il 7%, effettuando medie ponderate tra i valori trovati si ritiene congruo un valore pari a Euro 142.000,00

Si ritiene pertanto che il valore congruo di vendita dell'immobile sia Euro 143.000, ottenuto applicando il metodo sintetico comparativo supportato dal metodo di capitalizzazione del reddito.



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.

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (2/8 quota indivisa di proprietà in regime di comunione dei beni):

€ 35.750,00

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Descrizione	Consistenza	Valore Intero	Valore Quota di proprietà in comunione dei beni
Locale commerciale	120,00 mq	€ 143.000,00	€ 35.750,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 35.750,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA:

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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della Vendita giudiziaria:

€ 3.575,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.7):

€ 2.000,00

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:

€ 30.175,00

Data 08.01.2026

Il tecnico incaricato
Ing. Barbara Milio



ELENCO ALLEGATI

1. Mandato di Nomina
2. Raccomandate PEC alle parti
3. Verbale di sopralluogo
4. Rilievo Fotografico
5. Visure catastale
6. Estratti di mappa
7. Planimetrie catastali
8. Documentazione urbanistica
9. Contratto di affitto
10. Titoli di Proprietà
11. Invio Elaborato alle parti

