



# TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 7/2015


PROCEDURA PROMOSSA DA:  
NEPRIX SRL (prima UNICREDIT S.P.A.)

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/11/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Mariasmeralda Pagano**

CF: PGNMSM68L45F158I

con studio in MESSINA (ME) VIA DEI MILLE, 243 - IS. 101

telefono: 3331004044

email: smeraldapagano@gmail.com

PEC: mariasmeraldapagano@architworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 7/2015

## LOTTO 1

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

**A** laboratorio artigianale a TORREGROTTA VIA INDUSTRIALE, della superficie commerciale di 413,37 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile in oggetto si trova nella zona centrale del Comune di Torregrotta (Prov. di Messina), e precisamente in Via Industriale, quasi angolo con Via Nazionale. L'accesso allo stesso risulta agevole ed avviene varcando un ampio cancello carrabile che conduce prima ad un'ampia area esterna e successivamente al fabbricato adibito ad officina. Trattasi di un capannone, realizzato, per quanto visibile, con struttura mista, in cemento armato e acciaio e copertura metallica, a volta; il corpo laterale ospita uffici e locali accessori. Una piccola area esterna si estende anche sul retro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di cm 600 nel punto più alto. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 991 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 374 mq, rendita 1.100,98 Euro, indirizzo catastale: VIA INDUSTRIALE, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 1 piani. Immobile costruito nel 1987.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	413,37 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 142.149,28
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 135.041,82
Data della valutazione:	13/11/2023

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

A maggior chiarimento, si specifica che alla data del sopralluogo, nell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva si constatava lo svolgimento di attività commerciale e artigianale.

Il signor [REDAZIONE] q. di amministratore dell' [REDAZIONE] debitore esecutato, in occasione della redazione del verbale, tuttavia, non rendeva

alcuna dichiarazione in merito all'occupazione dell'immobile.

#### **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**, stipulata il 16/03/2006 a firma di Notaio Carmela Flavia Catanese ai nn. 11511/4114 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 285.000.

Importo capitale: 190.000

ipoteca **legale**, stipulata il 11/11/2013 a firma di RUOLO ESATTORIALE DELLA RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. ai nn. 28667/2577 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da RUOLO ESATTORIALE DELLA RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. - Rep. n. 903/2012 del 07/11/2013.

Importo ipoteca: 517.227,78.

Importo capitale: 258.613,89

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

pignoramento, trascritto il 26/01/2015 ai nn. 1808/1303, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI MESSINA

*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:

Da informazioni acquisite dal debitore, risulta che l'immobile in oggetto non faccia parte di un

condominio.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1, in forza di Atto di Compravendita (dal 31/12/1998), con atto stipulato il 31/12/1998 a firma di Notaio Carmela Flavia Catanese di San Pier Niceto ai nn. rep. n. 2684 di repertorio, trascritto il 12/09/2000 ai nn. 20178/16908.

Formalità di riferimento - trascrizione n. di registro particolare 2336 del 29/01/1999

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1, in forza di Atto di Compravendita (dal 31/12/1998), con atto stipulato il 31/12/1998 a firma di Notaio Carmela Flavia Catanese di San Pier Niceto ai nn. rep. n. 2684 di repertorio, trascritto il 29/01/1999 ai nn. 2633/2336. A margine di detta nota risulta: trascrizione del 12/09/2000 ai nn. 16908/8100 (rettifica)

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/06/1972 fino al 31/12/1998), con atto stipulato il 30/06/1972 a firma di Notaio Nicolino Filloramo di Spadafora, trascritto il 24/08/1972 ai nn. 17018/14865.

Porzione di terreno agricolo da staccarsi dal suo maggior fondo sito in Torregrotta contrada Scala - part. 61 del fg. 1 - part. 62 del fg. 1 - part. 59 e part. 991

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

**N. CONC. EDIL. IN SANATORIA N. 51 del 30/03/1998**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento, parziale sopraelevazione e mutamento delle unità immobiliari del fabbricato a tre elevazioni f.t. sito in via Nazionale, adibito a civile abitazione e officina-negozio e costruzione di un capannone, con accesso dalla via industriale ....., rilasciata il 30/03/1998 con il n. 51 di protocollo

**N. Autorizzazione di Agibilità/Abitabilità Prot.12346**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , agibilità del 26/09/2001 con il n. Prot. 12346/01 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato sito in Via Nazionale, in catasto al fg. 1 part 991 sub 2,3,4,5 da servire ad uso di officina negozio e civile abitazione e del Capannone sito in via industriale, in Catasto al fg 1part 991 sub 6 da servire ad uso di Officina.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta:

Costi di regolarizzazione:

- Diritti Docfa: € 50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: la sottoscritta CTU ha già provveduto a redigere la planimetria catastale con pratica Docfa

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TORREGROTTA VIA INDUSTRIALE

**LABORATORIO ARTIGIANALE**

DI CUI AL PUNTO A

**laboratorio artigianale** a TORREGROTTA VIA INDUSTRIALE, della superficie commerciale di **413,37 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile in oggetto si trova nella zona centrale del Comune di Torregrotta (Prov. di Messina), e precisamente in Via Industriale, quasi angolo con Via Nazionale. L'accesso allo stesso risulta agevole ed avviene varcando un ampio cancello carrabile che conduce prima ad un'ampia area esterna e successivamente al fabbricato adibito ad officina. Trattasi di un capannone, realizzato, per quanto visibile, con struttura mista, in cemento armato e acciaio e copertura metallica, a volta; il corpo laterale ospita uffici e locali accessori. Una piccola area esterna si estende anche sul retro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di cm 600 nel punto più alto. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 991 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 374 mq, rendita 1.100,98 Euro, indirizzo catastale: VIA INDUSTRIALE, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 1 piani. - Immobile costruito nel 1987.





*Ingresso sulla via Industriale*



*porzione laterale dell'area esterna*

*Area esterna - ingresso*



*porzione laterale dell'area esterna*



*area esterna sul retro dell'immobile*



*area esterna sul retro dell'immobile*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'immobile che risulta utilizzato come officina, è composto da un ambiente di grandi dimensioni, pari a circa mq 245,28, a fianco in un corpo aggiunto si trovano, un vano adibito ad ufficio di circa mq 29,18, un disimpegno/ripostiglio di mq 8,31, un piccolo servizio igienico di mq 2,66, oltre ad un deposito di mq 40,62 e ad un lavatoio di servizio di mq 2,96. L'accesso avviene prima attraverso un cancello carrabile che conduce ad un ampio spazio esterno, sul fronte, che si estende poi anche sul lato destro del capannone, per una superficie complessivamente quantificabile in circa mq 417,00. L'area esterna ubicata sul retro, invece, perimetralmente confinante con immobili di terzi, risulta avere una superficie di circa mq 94,62. Il capannone appare essere stato realizzato con struttura mista, in cemento armato e acciaio e copertura metallica, a volta; nella parete a confine con il corpo aggiunto, in quella sul fronte, ed in quella retrostante, si trovano delle finestre alte con vetro singolo montato su telai metallici, che consentono parziale illuminazione e aereazione. Il pavimento, idoneo per l'uso dell'immobile quale officina, è del tipo industriale, e le pareti sono tinteggiate. L'ingresso avviene attraversando una porta metallica verniciata, scorrevole, di grandi dimensioni. Il corpo aggiunto, sempre ad una elevazione fuori terra, presenta una copertura a falda unica, leggermente inclinata, realizzata con lamiera coibentata, poggiata su travi in acciaio IPE; il locale adibito ad ufficio, avente un'altezza utile interna, essendo dotato di controsoffitto a doghe di alluminio, di circa cm 245, ha il pavimento in ceramica, le pareti tinteggiate e gli infissi esterni in alluminio verniciato dotati di avvolgibili in pvc; il locale adibito a lavatoio è pavimentato e rivestito in ceramica, così come il servizio igienico, mentre il locale adibito a deposito è pavimentato con marmette di graniglia di cemento.

Sul fronte, un'ampia area presenta, in parte, anch'essa, una pavimentazione del tipo industriale, come quella presente all'interno, mentre di fianco al capannone e nell'area retrostante la pavimentazione è in cemento.

Le aree esterne risultano accessibili anche da altri immobili di proprietà di terzi, di cui alcuni ricadenti nella medesima particella (part. 991), trattandosi di immobili originariamente edificati dalla [redacted], ed altri confinanti. All'interno, il capannone risulta avere accesso diretto ai confinanti immobili censiti in catasto al fig. 1 part 991 sub. 1 e 9.

Complessivamente lo stato di conservazione appare discreto.



*ambiente principale adibito ad officina*



*ambiente principale adibito ad officina*



*servizio igienico lavatoio di servizio*



*deposito*



*ufficio*



*servizio igienico*

CLASSE ENERGETICA:



[245,75 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20231013-083098-61069 registrata in data  
13/10/2023

**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	
Capannone	358,46	x	100 %	=	358,46
area esterna	486,60	x	10 %	=	48,66
area esterna	25,00	x	25 %	=	6,25
<b>Totale:</b>	<b>870,06</b>				<b>413,37</b>



**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Il criterio di stima utilizzato per l'immobile in oggetto è consistito nella ricerca di immobili siti nel Comune di Torregrotta, con caratteristiche similari per tipologia, stato di conservazione, ubicazione, ecc. Le fonti utilizzate sono state in particolare: 1) le valutazioni espresse dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate; 2) gli annunci pubblicati dalle Agenzie immobiliari della zona per la vendita di immobili similari a quelli oggetto di stima; 3) la Conservatoria dei registri immobiliari al fine di reperire atti di compravendita aventi ad oggetto



immobili assimilabili a quello oggetto di stima.

L'immobile considerato, è attualmente censito con categoria C/3, "laboratori per arti e mestieri"; in tale categoria ricadono, tra gli altri, officine per la riparazione di autoveicoli; tuttavia, è altresì vero che l'immobile oggetto di stima, essendo di fatto un capannone, sarebbe potuto anche ricadere in categoria catastale D/7, categoria nella quale ricadono, infatti, tra gli altri, le costruzioni adibite alla manutenzione degli autoveicoli. Alla luce di ciò, stante la particolarità dell'immobile considerato, la ricerca effettuata, ha tenuto conto di entrambe le tipologie di immobili, ed ha prodotto i seguenti risultati:

1) L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), per il Comune di Torregrotta, non riporta quotazioni relativamente al "Laboratori di Arti e Mestieri", mentre per i "Capannoni" indica, in normale stato di conservazione un valore che oscilla tra €/mq 330,00 ed €/mq 500,00. Si è pertanto proceduto ad allargare la ricerca anche ai Comuni limitrofi, ove la quotazione dei "capannoni" è del tutto assimilabile a quella espressa per il Comune di Torregrotta, ma dove invece nessuna quotazione è stata rinvenuta per gli immobili classificati come "laboratori per arti e mestieri"; al fine di poter considerare, per questi ultimi, un valore approssimativamente considerabile, si è pertanto presa in considerazione la differenza percentuale, riportata per la zona di Messina, tra la valutazione dei "capannoni" (tra €/mq 680,00 ed €/mq 1000,00) e quella per i "laboratori di arti e mestieri" (tra €/mq 850,00 ed €/mq 1250,00), ove tale differenza è espressa per questi ultimi con un 25% in più. Analogamente, si può quindi ragionevolmente ipotizzare, per il Comune di Torregrotta, un valore, per i "laboratori di arti e mestieri" maggiorato di un 25% rispetto a quello espresso per i "capannoni".

2) Gli annunci immobiliari attualmente pubblicati, sfortunatamente non hanno prodotto alcun dato utilizzabile relativamente al Comune di Torregrotta ed ai Comuni limitrofi. Infatti, la ricerca eseguita per i "capannoni" ha evidenziato soltanto immobili attualmente oggetto di aste giudiziarie, mentre la ricerca per officine "laboratori di arti e mestieri" non ha evidenziato alcun immobile al momento proposti in vendita, né nel Comune di Torregrotta, né nelle vicinanze.

3) La ricerca eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, ha preso in considerazione un arco temporale compreso tra agosto 2021 e agosto 2023, nel quale fossero stati stipulati atti di compravendita di immobili ricadenti nella categoria catastale C/3, (categoria nella quale ricade l'immobile in oggetto), ed anche nella categoria catastale D/7 (categoria, a parere della sottoscritta compatibile all'uso e alle caratteristiche dell'immobile da stimare). Nonostante l'estensione di tale ricerca, relativamente al Comune di Torregrotta, è stato reperito solo un atto di compravendita avente ad oggetto un immobile ricadente in categoria D/7, con caratteristiche assimilabile a quello oggetto di stima, per il quale a fronte di una superficie commerciale pari a circa mq 546, è stato corrisposto l'importo di €. 150.000,00 pari quindi, a circa €/mq 275,00.

Riepilogando quanto sopra relazionato, in assenza ulteriori fonti valide, tenendo presente il prezzo/mq certamente corrisposto per l'acquisto dell'immobile censito in categoria D/7 (€/mq 275,00), adeguato con una maggiorazione del 25%, in considerazione della ricadenza dell'immobile oggetto di stima in categoria C/3, "Laboratorio di arti e mestieri", si può ragionevolmente stimare un valore pari a circa €/mq 344,00, che appare congruo alla luce delle sopra esposte considerazioni.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **142.199,28**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 142.199,28**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 142.199,28**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato per gli immobili in oggetto è consistito nella ricerca di immobili siti nel Comune di Torregrotta, con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, per tipologia, stato di conservazione, ubicazione, ecc. Le fonti utilizzate sono state in particolare: 1) le valutazioni espresse dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate; 2) gli annunci pubblicati dalle Agenzie immobiliari della zona per la vendita di immobili simili a quelli oggetto di stima; 3) la Conservatoria dei registri immobiliare per reperire gli atti di compravendita di immobili simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA - COMUNE DI TORREGROTTA, ufficio del registro di MESSINA, conservatoria dei registri immobiliari di MESSINA, ufficio tecnico di COMUNE DI TORREGROTTA, agenzie: [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), osservatori del mercato immobiliare OMI - OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - AGENZIA DELLE ENTRATE

### 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	laboratorio artigianale	413,37	0,00	142.199,28	142.199,28
				<b>142.199,28 €</b>	<b>142.199,28 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 50,00**

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 142.149,28**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€ 7.107,46**

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 € 135.041,82**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 13/11/2023

il tecnico incaricato  
Mariasmeralda Pagano