

TRIBUNALE DI MESSINA
II SEZIONE CIVILE**Esecuzione Forzata**
promossa da:
CRIAS
c/N. Gen. Rep. 00071/2021
Giudice: Dott.ssa C. G. BISIGNANO**ELABORATO PERITALE:**

- **LOTTO N.1:**
Laboratorio per arti e mestieri Fg.4 P.IIa 1658
Terreno Fg.4 P.IIa 204
COMUNE DI SAPONARA (MESSINA)

Tecnico incaricato: Ing. Barbara Potenzone
iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Messina al N. 2916
iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Messina al N. 1802
iscritto all'Albo dei PERITI del Tribunale di Messina al N. 64

C.F. PTNBBR77T44F158K- P.Iva -

con studio in Messina (Messina) Via N. Panoramica dello Stretto, 1020
telefono: 090/312341
cellulare: 349/1789847
pec: barbara.potenzone@ingpec.eu
e-mail: barbarapotenzone@gmail.com



PREMESSA

Nel procedimento civile di Esecuzione Immobiliare R.G.Es.71/2021 tra le parti **CRIAS** (Cassa regionale per il Credito alle Imprese Artigiane Siciliane, Codice Fiscale 00239850878, in persona del suo legale rappresentante pro tempore, con sede in Catania n.104), rappresentata e difesa dall' Avv. Silvio Tommasini,

e



il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa C. G. Bisignano ha comunicato la nomina della sottoscritta Ing. Barbara Potenzone quale esperto per la stima dell'immobile di cui al pignoramento, a firma del Tribunale di Messina, trascritto ai nn.11015/8532 del 28.04.2021, repertorio n. 898. In data 21.12.2021 la sottoscritta ctu ha prestato il giuramento di rito, in modalità telematica, ed estratto gli atti del procedimento depositati telematicamente.

La sottoscritta aveva fissato un primo accesso in data 25/02/2022, a mezzo raccomandata A.R. n.05262370139-0, senza esito favorevole, per mancata acquisizione dalla parte debitrice della citata comunicazione, le operazioni peritali hanno, quindi, avuto inizio in data 15.03.2022 alle ore 16.00 [Cfr. *Allegato n.1-A/R 05263518442-5*], quando è stato effettuato il rilievo fotografico [Cfr. *Allegato n.2*] e planimetrico dello stato di fatto [Cfr. *Allegato n.5*].

Sono state eseguite le verifiche sulla regolarità catastale ed urbanistica presso gli uffici pubblici aditi [*Agenzia del Territorio-Cfr.Allegato n.3; Ufficio Tecnico del Comune di Saponara - Cfr. Allegato n.4*] e, ai fini della stima, presso le agenzie immobiliari della zona.

Non sono state compiute ulteriori indagini presso la conservatoria dei RR. II. di Messina, considerato che l'elenco completo delle formalità pregiudizievoli e della provenienza è reperibile dalla relazione notarile allegata agli atti di causa.

In relazione al punto 2c) del mandato, si rappresenta che lo stato di fatto presenta delle difformità rispetto le planimetrie catastali [Cfr. *Allegato n.3*] e gli elaborati grafici di progetto dati in visione alla sottoscritta [Cfr. *Allegato n.4*], ed in particolare:

a) La parte di tettoia, pressoché antistante l'ingresso carrabile (lato Via Maiorani-Ovest), è stata chiusa per ricavare la "zona ufficio", come identificabile dalle foto n.3 (vista dall'esterno) e nn.14-15 (vista dall'interno), determinando un aumento volumetrico.

Si rimanda agli elaborati grafici di progetto [Cfr. *Allegato n.4 pianta piano cantinato pag.12 e Prospetto Ovest pag.17*], di cui alla variante della C.E. n.16/2008, in cui viene espressamente riportata l'indicazione "*tettoia aperta pertinenziale per stoccaggio merce di arrivo*"; in particolare nel prospetto si evince la presenza della saracinesca "in linea" con gli altri infissi e, quindi, arretrata, in coerenza con l'indicazione planimetrica, diversamente da quanto invece rilevato e realizzato [Cfr. *Allegato n.2, foto nn.3-14-15*].



In conseguenza a tale difformità, che determina un aumento di volumetria, prima di procedere ad un aggiornamento catastale, è necessario verificare la possibilità di sanare l'abuso, mediante pratica urbanistica PdC o SCIA, o in caso negativo procedere alla demolizione, al fine di ripristinare le condizioni dichiarate in progetto.

- b) Dal confronto tra la planimetria catastale del piano terra, e lo stato di fatto si evidenzia la realizzazione di una chiusura amovibile sul lato Nord [Cfr. *Allegato n.2, foto n.30*].
- c) Dalla planimetria catastale piano terra si riscontra una differenza di forma della tettoia, lato Nord, con lo stato di fatto e con quello dichiarato in progetto [Cfr. *Confrontare Allegato n.3 pag.3 con Allegato n.4 pagg.10-13-Allegato n.5*]; in più viene riportata un'area definita come "corte", sul lato Nord, che di fatto non è di pertinenza della proprietà in oggetto, ma, presumibilmente, dell'unità attigua.

A maggiore precisione sembrerebbe che la linea che definisce la suddetta corte ricalchi il confine tra le particelle 202 e 204 per le quali si ritiene debba essere effettuato il frazionamento in due "subalterni" che, pur appartenenti alla stessa ditta, identificano due immobili separati.

Conseguentemente, l'area indicata come "corte" deve essere eliminata, in coerenza con gli elaborati di progetto e lo stato dei luoghi, previo aggiornamento del frazionamento catastale, se non già eseguito.

Pertanto, in questa fase non si è proceduto alla regolarizzazione catastale visto il subordine a quella urbanistica (*punto a del precedente elenco*) e agli eventuali tempi di frazionamento catastale (*punto c del precedente elenco*).

Si decurterà, quindi, dal valore dell'immobile il costo delle spese di regolarizzazione.

In relazione al punto 2d), si ritiene che possibili formulazioni di divisione determinerebbero una notevole perdita del valore intrinseco del bene e, pertanto, si procederà alla valutazione dell'intero immobile come unico lotto.

In relazione al punto 2f-d) non si è proceduto alla redazione dell'attestazione energetica, considerate le difformità urbanistico-catastali sopra segnalate.

Si trasmette all'Ill.mo G.E., qualora sia necessario, la disponibilità della sottoscritta a provvedere alla regolarizzazione delle difformità urbanistiche indicate e, successivamente, alla redazione delle planimetrie catastali aggiornate e dell'attestazione di prestazione energetica.

Il pignoramento in oggetto interessa i seguenti beni:

- Terreno sito nel Comune di Saponara (Messina), ubicato in Via Roma, identificato al NCT **Foglio 4 particella 204**, are 4.70, agrumeto classe 2, reddito dominicale 19.66 €, reddito agrario 10.92 €-tale bene è oggi soppresso e classificato come ente urbano;
- Laboratorio per arti e mestieri sito nel Comune di Saponara (Messina), ubicato in Via Roma n. 330, località Maiorani, piano S1-T, identificato al NCEU al **Foglio 4**,



particella 1658, categoria catastale C/3, mq 137, classe 2, rendita 169.81 €

Come già detto prima, in relazione alla valutazione, si procederà alla stima dei due beni come appartenenti ad un unico lotto che, nel prosieguo sarà indicato come **LOTTO n.1**, considerato che una possibile divisione e formazione di due lotti pregiudicherebbe il valore venale del bene rispetto all'intero oltre a risultare economicamente più svantaggiosa per le conseguenti procedure amministrative di suddivisione.

La relazione di stima è stata redatta mediante il software "Meccanizzato Pro" adottato dal Tribunale di Messina per i beni oggetto del pignoramento, costituiti da:

LOTTO n.1:

➤ L'immobile, sito nel comune di Saponara (Messina), località Maiorani, è destinato a *laboratorio per la lavorazione e conservazione di frutta e ortaggi* ed è costituito da una elevazione fuori terra oltre piano cantinato, realizzato in struttura in acciaio.

E' ubicato a circa 2 km dal centro del comune di Saponara e a circa 6.5 km dallo svincolo autostradale di Villafranca Tirrena, in un compendio di edilizia prevalentemente economico-residenziale, dotato delle principali opere di urbanizzazione primaria.

All'immobile si può accedere sia dalla via Maiorani [Cfr. Allegato n.2 foto da n.1 a n. 5], con ingresso carrabile sul terreno di pertinenza, alla quota sottostrada di -3.70m (indicata in progetto Piano Cantinato), che dall'ingresso pedonale sulla via Roma, is. 330 [Cfr. Allegato n.2 foto da n.6 a n.8].

L'immobile si articola su due piani: il piano cantinato (con ingresso via Maiorani, Cfr. Allegato n. 2 foto da n.9 a n.20) è composto da un vano destinato alla ricezione pulitura e stoccaggio merce [Cfr. Allegato n.2 foto da n.11 a n.13], dallo stesso vano si accede al vano ufficio, ricavato con la chiusura mediante pannelli e saracinesca di una parte della tettoia [Cfr. Allegato n.2 foto nn.14-15]. Dal corridoio [Cfr. Allegato n.2 foto n.10] si accede sul lato Sud ai servizi, rispettivamente indicati wc e spogliatoio donne [Cfr. Allegato n.2 foto nn.16-17] e uomini [Cfr. Allegato n.2 foto n.20] e sul lato Nord al vano deposito [Cfr. Allegato n.2 foto nn. 18-19].

La c.d. "zona ufficio" ricavata sotto la tettoia costituisce una difformità rispetto agli elaborati acquisiti dalla sottoscritta presso l'Ufficio Tecnico di Saponara [Cfr. Allegato n.4] relativi al progetto di variante alla C.E. n.16/2008 (CE n.13/2009).

La superficie netta del piano cantinato è pari a circa 80.74 mq, l'altezza di interpiano è pari a 3.55 m, mentre la superficie lorda a circa 91.00 mq; la superficie della tettoia esterna aperta, così come riportata negli elaborati grafici di progetto, è pari a 28.09 mq.

Per la valutazione venale dell'immobile, la "zona ufficio" sarà computata equitativamente come superficie esterna corrispondente di tettoia, in conseguenza alla difformità rilevata.

Dalla scala in ferro [Cfr. Allegato n.2 foto da n.21] si giunge al piano terra [Cfr. Allegato n.2



foto da n.22 a n.32] costituito da un unico vano destinato a laboratorio [Cfr. Allegato n.2 foto da n.22 a n.26]; sul lato Nord si accede alla tettoia aperta dalla quale ci si affaccia sulla via Roma [Cfr. Allegato n.2 foto da n.27 a n.29]. In corrispondenza dell'angolo Nord-Est è stata realizzata una "chiusura" in struttura amovibile [Cfr. Allegato n.2 foto da n.30 a n.32] non rappresentata nella planimetria catastale e di progetto.

La superficie netta di tale piano ammonta a circa 54.62 mq, quella lorda a circa 74 mq, mentre la superficie della tettoia esterna è complessivamente pari a circa 70.20 mq, risultante dalla somma di 22.79 mq e 47.41 mq, come indicato negli elaborati di progetto. L'altezza di interpiano è pari a 3.50m.

Le rifiniture interne sono del tipo civile con intonaco in tre strati, pavimentazione in gres, i serramenti esterni sono in alluminio anodizzato con tonalità cromatica del legno. Il fabbricato è dotato di ascensore esterno, le rifiniture interne ed esterne sono compatibili con la data di realizzazione (2009).

La **superficie commerciale ragguagliata** è pari a circa **184.65 mq**, corrispondente alla superficie lorda di 165.00 mq dell'immobile, oltre le superficie delle due tettoie, valutate a mezzo del coefficiente correttivo 0.2 ($98.29\text{mq} (28.09\text{mq}+70.20\text{mq})\times 0.2=19.65\text{mq}$).

Nella valutazione dell'immobile si terrà conto anche dell'area esterna antistante l'ingresso in via Maiorani della superficie esterna, che verrà computata a corpo nel valore del lotto.

Catastalmente l'immobile è allineato al foglio 4 mappale 1658 [Cfr. Allegato n.3], categoria catastale C3, classe 2, consistenza 137 mq, superficie catastale 213 mq, rendita 169.81€.

Esso deriva dalla particella 203 di superficie 496 mq, dalla cui variazione si è generata la particella 204 di mq 470 e la particella 203 per i restanti 26 mq.

Le particelle 203 e 204 oggi sono conseguentemente soppresse, avendo generato la particella suddetta all'ente urbano, di are 4.96, su cui insiste l'immobile pignorato.

Urbanisticamente, l'intera particella ricade in parte in zona E e in parte in zona B2.

Il fabbricato è stato realizzato a mezzo di concessione edilizia n.13/2009, in variante alla C.E. N.16/2008, previa demolizione del magazzino esistente, per una superficie reale di circa 317.19 mq, di cui 168.56 mq in zona E e 148.63 mq in zona B2.

I lavori sono stati autorizzati dall' Ufficio del Genio Civile ai sensi della Legge 64/74 L.1086/71 nota protocollo in ingresso 21848, protocollo in uscita n. 42633 del 03.12.2008, ed hanno avuto inizio nel gennaio del 2009.

L'immobile possiede l'agibilità, giusta autorizzazione n.4/2010, per la destinazione di laboratorio e conservazione di frutta e ortaggi, in conseguenza alle dichiarazioni degli impianti elettrico (impresa C.I.M.I. s.r.l del 27/08/2009), idraulico (Impresa Idrotermica di Pellizzeri Letterio del 04/01/2010) e del certificato di collaudo depositato all' Ufficio del Genio Civile di Messina in 20/01/2010 redatto dall'Ing. Gabriele Bertino, ai sensi dell'art.7 della legge n.1086/71 [Cfr. Allegato n.4].



Attualmente l'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico, mentre non è funzionante l'impianto di riscaldamento a mezzo di pannelli solari; è, invece, presente l'impianto di condizionamento.

Esaminato l'aspetto commerciale per una possibile vendita all'asta, è stato determinato il valore venale del bene, in funzione del mercato attuale, nell'approccio del metodo di stima sintetico-comparativo, sottraendo, in tale fase, i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica-catastale.

Nella valutazione del valore commerciale delle unità si è tenuto conto dello stato di manutenzione in cui i beni si trovano allo stato attuale, secondo quanto indicato nel Decreto 9.10.1978 art.21 Legge 27.07.1978 n. 392 "*Determinazione degli elementi di valutazione relativi allo stato di conservazione e manutenzione degli immobili*".

Il parametro tecnico posto a base del giudizio di stima è la *superficie convenzionale*, ovvero la superficie calcolata ragguagliando le superficie accessorie e di pertinenza a quella principale attraverso idonei coefficienti correttivi, in accordo al D.P.R. 138/98.

Per maggiori dettagli si rimanda alla esaustiva documentazione fotografica e planimetrica redatta [Cfr. *Allegati nn.2-5*].

Attualmente l'unità è occupata dalla [REDACTED] dell'azienda sotto l'insegna "La dispensa dei golosi" con sede legale in Santa Lucia del Mela [REDACTED] imprese di Messina, n. iscrizione C.F. e P.IVA: 03517070839, nella persona dell'amministratore unico e legale rappresentante [REDACTED], a forza del contratto di locazione, registrato il 15/06/2020 al n. 001242-serie 3T.

La decorrenza del contratto va dal 16/05/2020 al 15/05/2020, l'importo del canone stabilito è pari a 6000,00€/anno, oltre IVA, pagato in rate mensili anticipate pari a €500,00 oltre IVA ciascuna. Ai sensi del contratto l'immobile è adibito ad esclusivo uso di laboratorio con relativi servizi annessi, per preparazione, confezionamento e commercializzazione di marmellate, confetture e conserve sott'olio, senza somministrazione di alimenti, come autorizzato a mezzo DIA n.395 del 20/07/2020.

Storia ventennale:

Dai documenti agli atti di causa [Cfr. Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n.302/1998, a firma del Notaio in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano], si evince che:

- Gli immobili ex mappali 203/1, 555/1 e 204, sono pervenuti alla signora [REDACTED] titolare dell'omonima impresa artigianale individuale corrente in Villafranca Tirrena via Antonello da Messina n.62/64 p.iva 02006240838), nata a [REDACTED] **quota di proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni, a mezzo dell' atto in Notaio Gaetano Parisi di**



Messina, rep. 15105/6197, nn.44078/25505 del 10/11/2007, dal potere di

Si segnala che a favore della venditrice Lombardo Giovanna nel ventennio anteriore al pignoramento non ci sono trascrizioni aventi ad oggetto gli immobili in esame.

Sull'immobile sono gravanti:

- 1) **Trascrizione nn.11015/8532 del 28/04/2021**, nascente dal verbale di **pignoramento del 02/04/2022, rep.898 a favore di CRIAS-** Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane Siciliane con sede in Catania, C.F. 00239850878;
- 2) **Iscrizione nn.12897/1383 del 24/06/2020 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 30/10/2019, emesso dal tribunale di Palermo, rep.5896 a favore di IRFIS FINANZIARIA PER LO SVILUPPO DELLA SICILIA s.p.a**, sede in Palermo C.F. 00257940825; valore capitale 70.223,37€, ipoteca 100.000,00€. La formalità riguarda anche altri beni.
- 3) **Iscrizione nn.2293/279 del 30/01/2020 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 21/10/2019, emesso dal tribunale di Messina, rep.1591 a favore di** [redacted] valore capitale 84.068,37€, ipoteca 100.000,00€. La formalità riguarda anche altri beni.
- 4) **Iscrizione nn.8747/1182 del 10/04/2019 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 22/03/2019, emesso dal tribunale di Messina, rep.505, a favore di Banca di Credito Cooperativo La Riscossa di Regalbuto- Società Cooperativa sede Regalbuto C.F. 00037750866**; valore capitale 84.068,37€, ipoteca 100.000,00€. La formalità riguarda anche altri beni.
- 5) **Iscrizione nn.49677/9696 del 15/12/2008 ipoteca volontaria concessa a garanzia di finanziamento del 11/12/2008, Notaio Maria Flora Puglisi di Messina, rep. 25933, a favore di CRIAS-** Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane Siciliane con sede in Catania, C.F. 00239850878; valore capitale 246.945,00€, ipoteca 385.000,00€, per la durata di 17 anni.
In particolare, si precisa che l'ipoteca di primo grado, di cui sopra, riguarda il lotto di terreno sito in Saponara via Roma, località Maiorani della superficie catastale di 4.70 are, sul quale è prevista la costruzione di un laboratorio artigianale composto da un **piano seminterrato per mq 90.46 più una tettoia aperta di mq 27 e di un piano terra di mq 74.17**, il tutto confinante con proprietà [redacted] con via Maiorani, e con proprietà aventi causa [redacted]

La sottoscritta ha inviato a mezzo pec alle rispettive parti la presente relazione peritale in data 25.04.2022, attendendo il termine fissato dall' Ill.mo G.E. adito, pari a 15 giorni, senza ricevere alcuna nota, pertanto deposita la stessa relazione telematicamente corredata dai seguenti allegati:

Elenco Allegati:

- 1) *Verbale di Sopralluogo;*
- 2) *Documentazione Fotografica del 15.03.2022;*
- 3) *Documentazione Catastale;*
- 4) *Documentazione acquisita presso l'UTC di Saponara;*
- 5) *Planimetrie dell'immobile;*
- 6) *Nota Spese.*



**Bene in Via Roma, 330, località Maiorani Saponara - Messina
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Proprietà per la quota di 1/1 della parte debitrice Bonasera Giuseppa del bene sito in Via Roma, is. 330, località Maiorani, Saponara.
La superficie ragguagliata del bene è pari a circa mq 184.65.
Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED]
- ✓ NCEU: Laboratorio per arti e mestieri sito nel Comune di Saponara, via Roma-Foglio 4 mappale 1658, categoria catastale C/3, mq 137, classe 2, rendita 169.81€;
 - ✓ NCT: Terreno sito nel Comune di Saponara, via Roma-Foglio 4 mappale 204, are 4.70, agrumeto, classe 2, reddito dominicale 19.66€, reddito agrario €10.92, oggi soppresso, classificato come ente urbano.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile oggetto di stima è rappresentato da un laboratorio artigianale per la lavorazione e conservazione di frutta e verdura, si articola in due piani: il piano seminterrato (quota sottostrada) è costituito da un vano destinato alla ricezione e stoccaggio merce, un vano deposito e servizi per una superficie lorda pari a 91 mq, oltre la tettoia esterna sul fronte Ovest, lato via Maiorani di superficie pari a 28.09 mq, si rileva che una parte della stessa è stata "chiusa" pe ricavare un vano ufficio, difformemente a quanto riportato negli elaborati progettuali di cui alla CE n.13/2016, con un conseguente aumento della volumetria; il piano terra costituito da un unico vano destinato al laboratorio di superficie lorda pari a 74 mq, e la tettoia esterna di superficie pari a 70.20mq, che perimetra l'immobile lato Nord, Sud, ed Est sulla via Roma.

Caratteristiche zona: mista (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona:

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Collegamenti pubblici (km): autobus ().

3. STATO DI POSSESSO:

Occupata dalla soc [REDACTED] proprietaria dell'azienda sotto l'insegna "La dispensa dei golosi" con sede legale in Santa Lu [REDACTED] iscritta al registro delle imprese di Messina, n. iscrizione C.F. e P.IVA: 03517070839, nella persona dell'amministratore unico e legale rappresentante [REDACTED] [REDACTED] 7, a forza del contratto di locazione, registrato il 15/06/2020 al n. 001242-serie 31.

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:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. Iscrizioni:**

- 1) Iscrizione nn.12897/1383 del 24/06/2020 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 30/10/2019, emesso dal tribunale di Palermo, rep.5896 a favore di IRFIS FINANZIARIA PER LO SVILUPPO DELLA SICILIA s.p.a, sede in Palermo C.F. 00257940825; valore capitale 70.223,37€, ipoteca 100.000,00€. La formalità riguarda anche altri beni.
- 2) Iscrizione nn.2293/279 del 30/01/2020 ipoteca giudiziale derivante da

decreto ingiuntivo del 21/10/2019, emesso dal tribunale di Messina, rep.1591 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] lore capitale 84.068,37€, ipoteca 100.000,00€.

La formalità riguarda anche altri beni.

- 3) Iscrizione nn.8747/1182 del 10/04/2019 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 22/03/2019, emesso dal tribunale di Messina, rep.505, a favore di Banca di Credito Cooperativo La Riscossa di Regalbuto- Società Cooperativa sede Regalbuto C.F. 00037750866; valore capitale 84.068,37€, ipoteca 100.000,00€. La formalità riguarda anche altri beni.

- 4) Iscrizione nn.49677/9696 del 15/12/2008 ipoteca volontaria concessa a garanzia di finanziamento del 11/12/2008, Notaio Maria Flora Puglisi di Messina, rep. 25933, a favore di CRIAS- Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane Siciliane con sede in Catania, C.F. 00239850878; valore capitale 246.945,00€, ipoteca 385.000,00€, per la durata di 17 anni.

In particolare, si precisa che l'ipoteca di primo grado, di cui sopra, riguarda il lotto di terreno sito in Saponara via Roma, località Maiorani della superficie catastale di 4.70 are, sul quale è prevista la costruzione di un laboratorio artigianale composto da un piano seminterrato per mq 90.46 più una tettoia aperta di mq 27 e di un piano terra di mq 74.17, il tutto confinante con proprietà [REDACTED] con via Maiorani, e con proprietà aventi causa [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti:

Trascrizione nn.11015/8532 del 28/04/2021, nascente dal verbale di pignoramento del 02/04/2022, rep.898 a favore di CRIAS- Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane Siciliane con sede in Catania, C.F. 00239850878;

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Diversa forma spazi esterni

Regolarizzazione urbanistica e catastale: € 5000,00

Oneri totali: € 0,00

4.3.2. Conformità catastale:

Diversa forma spazi esterni

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

-Per tutte le informazioni seguenti si rimanda all'eventuale relazione di custodia-

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **canone annuo € 6000,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Si rimanda alla relazione di curatela per maggiori dettagli.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] per la proprietà di 1/1.

6.2 Precedenti proprietari:

- Alla sig.ra [REDACTED] l'immobile è pervenuto a mezzo atto in Notaio Gaetano Parisi di Messina, rep. 15105/6197, nn.44078/25505 del 10/11/2007, dal potere di [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato è stato realizzato a mezzo di concessione edilizia n.13/2009, in variante alla C.E. N.16/2008, previa demolizione del magazzino esistente, per una superficie reale di circa 317.19 mq, di cui 168.56 in zona E e 148.63 mq in zona B2.

I lavori sono stati autorizzati dall'Ufficio del Genio Civile ai sensi della Legge 64/74 L.1086/71 nota protocollo in ingresso 21848, protocollo in uscita n. 42633 del 03.12.2008, ed hanno avuto inizio nel gennaio del 2009.

L'immobile possiede l'agibilità, giusta autorizzazione n.4/2010, per la destinazione di laboratorio e conservazione di frutta e ortaggi, in conseguenza alle dichiarazioni degli impianti elettrico (impresa C.I.M.I. s.r.l. del 27/08/2009), idraulico (Impresa Idrotermica di Pellizzeri Letterio del 04/01/2010), e del certificato di collaudo depositato all' Ufficio del Genio Civile di Messina in 20/01/2010 redatto dall'Ing. Gabriele Bertino, ai sensi dell'art.7 della legge n.1086/71 [Cfr. *Allegato n.4*].

Descrizione bene destinazione C3 -Laboratorio per Arti e Mestieri di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 della parte debitrice del bene sito in Saponara, Messina, località Maiorani, via Roma n.330.

L'immobile, sito nel comune di Saponara (Messina), località Maiorani, è destinato a *laboratorio per la lavorazione e conservazione di frutta e ortaggi* ed è costituito da una elevazione fuori terra oltre piano cantinato, realizzato in struttura in acciaio.

E' ubicato a circa 2 km dal centro del comune di Saponara e a circa 6.5 km dallo svincolo autostradale di Villafranca Tirrena, in un compendio di edilizia prevalentemente economico-residenziale, dotato delle principali opere di urbanizzazione primaria.

All'immobile si può accedere sia dalla via Maiorani [Cfr. *Allegato n.2 foto da n.1 a n.5*], con ingresso carrabile sul terreno di pertinenza, alla quota sottostrada di -3.70m (indicata in progetto Piano Cantinato), che dall'ingresso pedonale sulla via Roma, is. 330 [Cfr. *Allegato n.2 foto da n.6 a n.8*].

L'immobile si articola su due piani: il piano cantinato (con ingresso via Maiorani, Cfr. *Allegato n.2 foto da n.9 a n.20*) è composto da un vano destinato alla ricezione pulitura e stoccaggio merce [Cfr. *Allegato n.2 foto da n.11 a n.13*], dallo stesso vano si accede al vano ufficio, ricavato con la chiusura mediante pannelli e saracinesca di una parte della tettoia [Cfr. *Allegato n.2 foto nn.14-15*]. Dal corridoio [Cfr. *Allegato n.2 foto n.10*] si accede sul lato Sud ai servizi, rispettivamente indicati wc e spogliatoio donne [Cfr. *Allegato n.2 foto nn.16-17*] e uomini [Cfr. *Allegato n.2 foto n.20*] e sul lato Nord al vano deposito [Cfr. *Allegato n.2 foto nn. 18-19*].

La c.d. "zona ufficio" ricavata sotto la tettoia costituisce una difformità rispetto agli elaborati acquisiti dalla sottoscritta presso l'Ufficio Tecnico di Saponara [Cfr. *Allegato n.4*] e relativi al progetto di variante alla C.E. n.16/2008 (CE n.13/2009).

La superficie netta del piano cantinato è pari a circa 80.74 mq, l'altezza di interpiano è pari a 3.55 m, mentre la superficie lorda a circa 91.00 mq; la superficie della tettoia esterna aperta, così come riportata negli elaborati grafici di progetto, è pari a 28.09 mq.

Per la valutazione venale dell'immobile, la "zona ufficio" sarà computata equitativamente come superficie esterna corrispondente di tettoia, in conseguenza alla difformità rilevata.



Dalla scala in ferro [Cfr. Allegato n.2 foto da n.21] si giunge al piano terra [Cfr. Allegato n.2 foto da n.22 a n.32] costituito da un unico vano destinato a laboratorio [Cfr. Allegato n.2 foto da n.22 a n.26], sul lato Nord si accede alla tettoia aperta dalla quale ci si affaccia sulla via Roma [Cfr. Allegato n.2 foto da n.27 a n.29]. In corrispondenza dell'angolo Nord-Est è stata realizzata una "chiusura" in struttura amovibile [Cfr. Allegato n.2 foto da n.30 a n.32] non rappresentata nella planimetria catastale e di progetto.

La superficie netta di tale piano ammonta a circa 54.62 mq, quella lorda a circa 74 mq, mentre la superficie della tettoia esterna è complessivamente pari a circa 70.20 mq, risultante dalla somma di 22.79 mq e 47.41 mq, come indicato negli elaborati di progetto. L'altezza di interpiano è pari a 3.50m.

Le rifiniture interne sono del tipo civile con intonaco in tre strati, la pavimentazione in gres, i serramenti esterni sono in alluminio anodizzato con tonalità cromatica del legno. Il fabbricato è dotato di ascensore, le rifiniture interne ed esterne sono compatibili con la data di realizzazione (2009).

La **superficie commerciale ragguagliata** è pari a circa **184.65 mq**, corrispondente alla superficie lorda di 165.00 mq dell'immobile, oltre le superficie delle due tettoie, valutate a mezzo del coefficiente correttivo 0.2 ($98.29\text{mq} (28.09\text{mq}+70.20\text{mq})\times 0.2=19.65\text{mq}$).

Nella valutazione dell'immobile si terrà conto anche dell'area esterna antistante l'ingresso in via Maiorani della superficie esterna complessiva di circa 250 mq, che verrà computata a corpo nel valore del lotto.

Catastalmente l'immobile è allineato al foglio 4 mappale 1658 [Cfr. Allegato n.3], categoria catastale C3, classe 2, consistenza 137 mq, superficie catastale 213 mq, rendita 169.81€.

Esso deriva dalla particella 203 di superficie 496 mq, dalla cui variazione si è generata la particella 204 di mq 470 e la particella 203 per i restanti 26 mq.

Le particelle 203 e 204 oggi sono conseguentemente soppresse, avendo generato la particella suddetta all'ente urbano, di are 4.96 su cui insiste l'immobile pignorato.

Urbanisticamente, l'intera particella ricade in parte in zona E e in parte in zona B2.

Il fabbricato è stato realizzato a mezzo di concessione edilizia n.13/2009, in variante alla C.E. N.16/2008, previa demolizione del magazzino esistente, per una superficie reale di circa 317.19 mq, di cui 168.56 mq in zona E e 148.63 mq in zona B2.

I lavori sono stati autorizzati dall' Ufficio del Genio Civile ai sensi della Legge 64/74 L.1086/71 nota protocollo in ingresso 21848, protocollo in uscita n. 42633 del 03.12.2008, ed hanno avuto inizio nel gennaio del 2009.

L'immobile possiede l'agibilità, giusta autorizzazione n.4/2010, per la destinazione di laboratorio e conservazione di frutta e ortaggi, in conseguenza alle dichiarazioni degli impianti elettrico (impresa C.I.M.I. s.r.l. del 27/08/2009), idraulico (Impresa Idrotermica di Pellizzeri Letterio del 04/01/2010) e del certificato di collaudo depositato all' Ufficio del Genio Civile



di Messina in 20/01/2010 redatto dall'Ing. Gabriele Bertino, ai sensi dell'art.7 della legge n1086/71 [Cfr. Allegato n.4].

Esaminato l'aspetto commerciale per una possibile vendita all'asta, ha determinato il valore venale del bene, in funzione del mercato attuale, nell'approccio del metodo di stima sintetico-comparativo, sottraendo, in tale fase, i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica.

Destinazione urbanistica:

Destinazione	Superficie	Coefficiente	Sup.Equivalente
Piano Sottostrada	91mq	1.00	91.00mq
Tettoia piano sottostrada	28.09mq	0.20	≈ 5.62mq
Piano Terra	74 mq	1.00	74.00mq
Tettoia piano primo	70.20 mq	0.2	14.04mq
Sup. reale lorda			≈184,65

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi: materiale: acciaio, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Scale: posizione: a rampe unica, condizioni: buone.

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, condizioni: buone.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.

Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

Citofonico:

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Metodo di stima sintetico comparative

Utilizzando il metodo di stima sintetico comparativo sono stati stabiliti 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.

Consultando il sito dell'agenzia delle entrate (www.agenziadelterritorio.it) aggiornato al secondo semestre 2021, per la zona di codice D1, microzonazione catastale n.3, è stato rilevato che le quotazioni di mercato per la zona in questione oscillano tra €530/mq e €750/mq, per l'abitazione economica e €630/mq e €890/mq per quella civile.

Valori più congrui al contesto urbano residenziale, e per la destinazione e le

caratteristiche, si rintracciano nelle analisi delle compravendite presso le agenzie immobiliari (Italcasa, Tempo Casa, ecc) che, per immobili siti nella stessa zona restituiscono una forbice di valori variabile tra €450mq e €830/mq.

Tenendo conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione a locale commerciale, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di manutenzione e conservazione, delle risultanze delle indagini di mercato di cui sopra, 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 **€750/mq**. 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 ai seguenti coefficienti:

- cantine e soffitte non collegate	da 0,10 a 0,25
- cantine e soffitte collegate	da 0,25 a 0,50
- balconi scoperti	da 0,20 a 0,30
- logge coperte fino a 10 mq	da 0,30 a 0,40
- terrazze fino a 30 mq	da 0,20 a 0,40
- terrazze oltre 30 mq	da 0,15 a 0,25

A questo si aggiungono dei coefficienti dell'edificio:

- caratteristiche essenziali dell'edificio	da 0,70 a 1,00
- il numero del piano e l'esposizione	da 0,80 a 1,00
- eventuale presenza di servizi condominiali	da 0,10 a 0,30
- standard di manutenzione delle parti comuni	da 0,80 a 1,00
- eventuali introiti per beni condominiali	da 0,80 a 1,00

Il valore dell'area esterna è stato computato a corpo, in relazione alla destinazione e alle indicazioni dello strumento urbanistico. Dagli elaborati di progetto [Cfr. Allegato n.4], l'area ricade in parte in zona E e in parte in "strada di previsione".

Considerata la destinazione agricola in "agrumeto", come da visura, e il potenziale edificatorio relativo alla destinazione di piano appena riportata, si ritiene congruo attribuire il valore complessivo di **€3000,00**.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Ufficio Tecnico di Saponara, Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI, Agenzie immobiliari: WikiCasa, Tecnocasa, Immobiliare.it, Tringali Case, TempoCase, Italcasa, ecc.

8.3. Valutazione corpi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Bene dest. a laboratorio arti e mestieri	184,65	€ 750,00	€ 138.487,50
Area esterna		a corpo	€ 3.000,00

TOTALE	€141.487,50
- Valore corpo:	€ 141.487,50
- Valore complessivo intero:	€ 141.487,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 141.487,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio	
			ponderale	Valore diritto e quota
C3-laboratorio arti e mestieri		184,65	€ 141.487,50	€ 141.487,50 A

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita

giudiziaria: € 21.223,125

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5000,00

Spese condominiali

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

8.5. Prezzo base d' asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o

catastale a carico della procedura: € 115.264,37

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

11/05/2022

il perito
ing. Barbara Potenzzone

