



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

27/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. GIUSEPPE LO PRESTI

CUSTODE:

AVV. BENEDETTO CALDERONE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/06/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Carla Massone

CF:MSSCRL60R48L219X

con studio in MILAZZO (ME) V. ERTA S.DOMENICO, 27/D

telefono: 0902401226

email: carlamassone@gmail.com

PEC: carla.massone@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 27/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A B **laboratorio industriale** a PACE DEL MELA ZONA INDUSTRIALE, frazione C.DA GABBIA per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di procedura esecutiva è composto da due corpi di fabbrica che, per comodità di individuazione e descrizione, denominiamo **CORPO DI FABBRICA A** E **CORPO DI FABBRICA B**:

CORPO DI FABBRICA A

Trattasi di un capannone industriale articolato su due livelli f.t. con struttura prefabbricata adibito a deposito e laboratorio per la preparazione di prodotti alimentari, della superficie di circa 1774 mq a piano; il piano terra (adibito a deposito di derrate alimentari) e il primo piano(adibito a laboratorio, cucine e celle frigorifere) sono collegati da due vani scala uno interno e l'altro esterno e da due montacarichi;

CORPO DI FABBRICA B

Trattasi di capannone ad una elevazione f.t. con struttura in muratura adibito a magazzino, deposito mezzi e garage della superficie di 390 mq circa;

I due corpi edili insistono su un'area complessiva di circa 4350 mq ubicata ad angolo tra la strada di scorrimento veloce dell'agglomerato industriale - ex ASI - e la diramazione D 28/1. Nell'area di pertinenza sono stati inoltre individuati altri due piccoli volumi tecnici adibiti a centrale termica e cabina elettrica.

CORTILE DI PERTINENZA

Trattasi di un area rotabile di mq 2186 circa, pavimentata con conglomerato cementizio, con accesso carrabile sia dalla diramazione D28/1 frazione Giammoro, sia dalla strada di penetrazione dell'area industriale a scorrimento veloce.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di corpo A 3.80 m/P T-1; CORPO B 3.50-5.00 M .Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 19 (catasto fabbricati), scheda 1146, categoria D/1, rendita 39.818,83 Euro, indirizzo catastale: contrada Gabbia Pace del Mela, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 11/06/2021 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARCELLONA P Sede BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) Repertorio n. 213 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 15125.1/2021
Coerenze: i corpi di fabbrica presenti confinano sui quattro lati con area di pertinenza . Quest'ultima confina con particelle 1960, 18, 1171 e 20
- foglio 2 particella 19 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 5433, indirizzo catastale: PACE DEL MELA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: con particelle 1960, 18, 1171 e 20

L'intero edificio sviluppa 2 CORPO A p T-1 ; 1 CORPO B PT piano, corpo A 2 ; corpo B 1 piano fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 857.938,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 729.247,30
Data di conclusione della relazione:	15/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/11/2023 a firma di SIMONE CHIANTI ai nn. 31500/17885 di repertorio, registrata il 01/12/2023 ai nn. 33784/2681, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 400.000

ipoteca **volontaria**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 400.000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 25/02/2026 a MESSINA ai nn. 5241/4162, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento

Emesso dal Tribunale di Barcellona P.G. in data 6/02/2026 rep n. 44

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Barcellona P.G. in data 11/06/2021 , nella Procedura esecutiva 84/2009 rg (dal 11/06/2021), con atto stipulato il 11/06/2021 a firma di tribunale di Barcellona P.G. ai nn. 213/599 di repertorio, trascritto il 15/06/2021 a MESSINA ai nn. 19349/15125

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di COSTRUZIONE SU AREA PERVENUTA CON CONTRATTO DI CESSIONE DI SUOLO DA EX ASI (fino al 11/06/2021), con atto stipulato il 19/12/1975 a firma di NOTAIO MONFORTE ai nn. 38197/48888 di repertorio, registrato il 05/01/1976 a MESSINA, trascritto il 22/12/1975 a MESSINA ai nn. 20047/17205

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 56/91, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE INUSTRIALE PER LA PRODUZIONE DI CIBI PRECOTTI, presentata il 20/05/1991, rilasciata il 17/09/1991, agibilità del 10/04/1997 con il n. 01/industria di protocollo.

Successivamente la concessione edilizia con atto del 07 gennaio 1994 è stata volturata alla SIR srl

ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO EX LEGGE 47/85 N. **prot. n. 2893 del 07/04/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CAPANNONE AD USO DEPOSITO, presentata il 07/04/1991, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

L'ISTANZA DI RIFERISCE AD UN CORPO DI FABBRICA DISTINTO DA QUELLO COSTRUITO CON LA CONCESSIONE EDILIZIA N. 56/91 GIA ESISTENTE NELL'AREA DI PERTINENZA . INOLTRE, ALLO STATO , L'ISTANZA NON RISULTA DEFINITA.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DECRETO DIRIGENZIALE N. 557 DEL 26/07/2022 DELL'ASSESSORATO REGIONALE TERRITORIO ED AMBIENTE DI PALERMO E D.A. N. 910. DEL 31.10.2002, l'immobile ricade in zona D.15. Norme tecniche di attuazione ed indici:

ZONA PER INSEDIAMENTI INDUSTRIALE D1- piani esecutivi esistenti” normata dal seguente art. 19.5 – D.15.

Art. 19.5 – D.15 delle norme tecniche di attuazione: NUCLEO DI INDUSTRIALIZZAZIONE MILAZZO – GIAMMORO.

-Individuazione di zona: Territorio definito dal Piano Regolatore per il nucleo di Industrializzazione, nei Comuni di Pace del Mela, S. Filippo del Mela e Milazzo.

-Definizione: Rappresenta l’insediamento industriale più importante della provincia, realizzato conformemente a strumenti esecutivi attivi. Strutturato in tutte le sue parti fondamentali, completamente urbanizzato e dotato di significative infrastrutture. Mostra contraddizioni irrisolte come la contrada Gabbia, incapsulata tra le aree industriali e assoggettata a servitù e pesanti disagi procurati da impianti inquinanti.

-Strumento attuativo: Concessione edilizia.

-Interventi ammissibili: Nuova edificazione dei lotti disponibili anche diversamente ripartiti ai fini delle assegnazioni ASI, ristrutturazioni, demolizioni, cambio di destinazione d’uso, servizi di zona e territoriali.

-Destinazioni di zona: Piccola, media e grande industria, artigianato nella proporzione del 15%, commerciale nella proporzione del 10% riferito all’intera area con sottrazione del già realizzato e delle aree già destinate a questa destinazione d’uso nella cartografia di PRG Consortile normata dall’art. 23 delle Norme di Attuazione.

-Standard da applicare: Rapporto di copertura del 40%, all’interno della superficie coperta i volumi accessori (uffici, residenza custode, etc.) dovranno rispettare l’indice di fabbricabilità territoriale massima di mc/mq. 0,75, altezza massima ml. 12 con esclusione dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici che non hanno limitazioni di altezza, fatte salve altre norme di legge, tre piani fuori terra. Lotti minimi di intervento di mq. 1.000,00 ad eccezione degli esistenti già assegnati e di quelli per attività artigiane e commerciali.

-Prescrizioni particolari: Gli interventi di riorganizzazione e completamento delle infrastrutture viarie previste dalle tavole del presente PRG Consortile, ad integrazione e modifica delle precedenti pianificazioni esecutive, potranno essere eseguite direttamente con singoli progetti esecutivi. Viene stralciata la Contrada Gabbia, assoggettata a piano particolareggiato di risanamento ambientale, secondo le modalità in altro articolo specificate. Si prescrive il monitoraggio delle condizioni ambientali della zona e la verifica di ogni tipo di emissione prodotta dagli impianti industriali esistenti. Si Prescrive la messa a norma, anche coatta, degli impianti delle ditte inadempienti.

Si precisa altresì che la suddetta zona è interessata dalle seguenti norme:

-Decreto Ministero Ambiente n. 468 del 18.09.2001 e successive modifiche ed integrazioni;

-Decreto L.vo 03.04.2006, n. 152 “Codice dell’ambiente”;

-Decreto 11.08.2006 – Nuova perimetrazione del sito di bonifica di interesse Nazionale di Area Industriale di Milazzo (G.U. n. 256 del 03.11.2006);

-Decreto 28.11.2006, n. 308 – Regolamento recante integrazioni al decreto del Ministero dell’ambiente e della tutela del territorio 18.09.2001, n. 468, concernente il programma Nazionale di bonifica e ripristino ambientale dei siti inquinanti (G.U. n. 24 del 30.01.2007).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: OCCORRE DEFINIRE LA PRATICA DI CONDONO EDILIZIO RIMASTA PRIMA DELLA DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA RICHIESTA DAL COMUNE CON NOTA DEL 12/01/2012 PROT. N. 593 (normativa di riferimento: legge 47/85 e l.r. 37/85)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente a CORPO B

(normativa di riferimento: legge regionale 16/2016 e s.m.i. , DPR 380/2001 e s.m.i.)

L'immobile risulta .

Questa situazione è riferita solamente a CORPO A.

NON SI PUO' ATTESTARE LA CONFORMITA DAL MOMENTO CHE DAGLI INCARTAMENTI RELATIVI ALLA PRATICA EDILIZIA DI CUI ALLA C.E. N. 56/91 NON SONO STATI REPERITI GLI ALLEGATI GRAFICI.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: MODIFICHE INTERNE

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente a OPERE INTERNE RIFERITE AL CORPO DI FABBRICA

B



CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: consistenze di superficie diverse tra la visura catastale (mq 5433) ai terreni e quanto riportato nell'atto di trasferimento (mq 4340)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente a L 'atto di trasferimento di cui al decreto ex art. 586 cod. proc. civ. assunto in data 11/06/2021.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

BENI IN PACE DEL MELA ZONA INDUSTRIALE, FRAZIONE C.DA GABBIA

LABORATORIO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A B

laboratorio industriale a PACE DEL MELA ZONA INDUSTRIALE, frazione C.DA GABBIA per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di procedura esecutiva è composto da due corpi di fabbrica che, per comodità di individuazione e descrizione, denominiamo **CORPO DI FABBRICA A** E **CORPO DI FABBRICA B**:

CORPO DI FABBRICA A

Trattasi di un capannone industriale articolato su due livelli f.t. con struttura prefabbricata adibito a deposito e laboratorio per la preparazione di prodotti alimentari, della superficie di circa 1774 mq a piano; il piano terra (adibito a deposito di derrate alimentari) e il primo piano(adibito a laboratorio, cucine e celle frigorifere) sono collegati da due vani scala uno interno e l'altro esterno e da due montacarichi;

CORPO DI FABBRICA B

Trattasi di capannone ad una elevazione f.t. con struttura in muratura adibito a magazzino, deposito mezzi e garage della superficie di 390 mq circa;

I due corpi edili insistono su un'area complessiva di circa 4350 mq ubicata ad angolo tra la strada di scorrimento veloce dell'agglomerato industriale - ex ASI - e la diramazione D 28/1. Nell'area di pertinenza sono stati inoltre individuati altri due piccoli volumi tecnici adibiti a centrale termica e cabina elettrica.

CORTILE DI PERTINENZA

Trattasi di un area rotabile di mq 2186 circa, pavimentata con conglomerato cementizio, con accesso carrabile sia dalla diramazione D28/1 frazione Giammoro, sia dalla strada di penetrazione dell'area industriale a scorrimento veloce.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di corpo a 3.80 m/P T-1; CORPO B 3.50-5.00 M .Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 19 (catasto fabbricati), scheda 1146, categoria D/1, rendita 39.818,83 Euro, indirizzo catastale: contrada Gabbia Pace del Mela, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 11/06/2021 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARCELLONA P Sede BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) Repertorio n. 213 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 15125.1/2021
Coerenze: i corpi di fabbrica presenti confinano sui quattro lati con area di pertinenza . Quest'ultima confina con particelle 1960, 18, 1171 e 20
- foglio 2 particella 19 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 5433, indirizzo catastale: PACE DEL MELA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: con particelle 1960, 18, 1171 e 20

L'intero edificio sviluppa 2 CORPO A p T-1 ; 1 CORPO B PT piano, corpo A 2 ; corpo B 1 piano fuori terra, 0 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono MILAZZO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuna.





COLLEGAMENTI

porto distante 8

autostrada distante 3

ferrovia distante 5



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

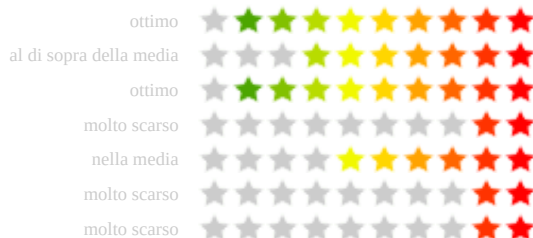
livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di procedura esecutiva è composto da due corpi di fabbrica che per comodità di individuazione e descrizione denominiamo CORPO DI FABBRICA A E CORPO DI FABBRICA B:

CORPO DI FABBRICA A

Trattasi di un capannone industriale articolato su due livelli f.t. con struttura prefabbricata a. adibito a deposito e laboratorio per la preparazione di prodotti alimentari della superficie di circa 1774 mq a piano; il piano terra (adibito a deposito di derrate alimentari) e il primo piano (adibito a laboratorio, cucine e celle frigorifere) sono collegati da due vani scala uno interno e l'altro esterno e da due montacarichi;

La struttura portante è costituita da una maglia di pilastri e travi in cemento armato prefabbricato, i solai e le pareti di tamponatura sono realizzati con pannelli in calcestruzzo prefabbricati; la copertura è realizzata con lastre arcuate di fibrocemento poggianti su travi prefabbricate in cemento; alcune di questi pannelli arcuati sono di policarbonato per dare maggiore areazione ai locali. La costruzione è abbastanza recente essendo stata realizzata con concessione edilizia del 1991 gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, i pavimenti sono in gres per la zona uffici ed i servizi igienici ed in calcestruzzo, per tutto il resto, i servizi igienici sono piastrellati fino all'altezza di 2 mt circa. Le aree dedite agli uffici sono controsoffittate all'altezza di 3,28 mt con pannelli di cartongesso: L'altezza interpiano della 1° elevazione è di 3,97 mt, quella della 2° elevazione varia da 4,42 mt in corrispondenza delle travi a 4,81 mt nel punto centrale delle lastre arcuate.

L'intero corpo di fabbrica è protetto dalle scariche atmosferiche mediante bandella collegata al dispersore di terra tramite treccia in rame. È dotato di impianto antincendio L'impianto antincendio è dotato di estintori e campanello d'allarme ad ogni piano. Gli impianti idrici e del gas sono estesi. 11 cortile di pertinenza e asfaltato e recintato mediante pannelli prefabbricati in calcestruzzo in massima parte d'iverti. Le finiture interne ed esterne sono per la tipologia, quelle dell'edilizia industriale. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetri, protetti, al piano terra, da grate di metallo. Il piano primo

e accessibile mediante un vano scala estemo con struttura in cemento armato, di una scala a chiocciola in ferro sita all' interno dell'opificio e di un'ascensore ed un montacarichi. l'intero fabbricato si trova in pessime condizioni sia per il mancato stato manutentivo sia per i danni causati agli impiantio elettrico. Sono state accertate parecchie infiltrazioni d'acqua dalla copertura la quale, in piu punti, risulta è priva degli elementi di protezione ovvero di lastre arcuate.

Riguardo gli ambienti e la consistenza distinguiamo:

PIANO TERRA: tre uffici a cui si accede da un disimpegno per complessivi 120 mq, servizi/igienici/spogliatoi di 62 mq e area per stoccaggio derrate alimentari di 1592mq, per una superficie coperta lorda di 1774 mq;

PRIMO PIANO: una sala d'attesa di 39 mq, cinque uffici di complessivi 168 mq, un blocco servizi/igienici/spogliatoi di 40 mq, due celle surgelati di complessivi 142 mq, sei laboratori di complessivi 170 mq, una sala per lavorazione pasta di mq 112, sei celle frigorifere di 85 mq totali, una cucina di 224 mq, per una superficie coperta lorda di 1774 mq;

CORPO DI FABBRICA B

L'immobile riguarda un magazzino adibito al ricovero di mezzi e attrezzature ad una elevazione f.t. con copertura a due falde spioventi su una parte del manufatto e ad unica falda per un'altra parte, il suo accesso si ha dalla Strada Statale 113 e dalla Diramazione viaria D attraverso due cancelli carrabili. Ha tutte le pareti libere da fabbricati e/o costruzioni. Esso ha struttura portante costituita da pilastri in ferro collegati tra loro con travi in ferro che sostengono una copertura realizzata con lastre di amianto intervallate di tanto in tanto da lastre di onduline traslucide per consentire un maggiore illuminazione. La costruzione, come risulta dall'istanza di condono edilizio ex legge 47 /85 risale al 1975. L'accesso dall'area di pertinenza avviene tramite un vano portone era assicurato da due porte scorrevoli in ferro, gli infissi e la pavimentazione sono inesistenti, vi è solo un massetto di cemento. Le finiture interne ed esterne sono inesistenti: l'intonaco esterno si limita solamente ad una rinzaffata ed, inoltre, è presente solo in alcune parti, le porte di ferro sono in avanzato stato di degrado. Si estende per una superficie coperta lorda di 390 mq.

I due corpi edili insistono su un'area complessiva di circa 4350 mq ubicata ad angolo tra la strada di scorrimento veloce dell'agglomerato industriale - ex ASI - e la diramazione D 28/1; L'accesso è praticabile dalla diramazione D28/1 attraverso un vano portone carrabile. Nell'area di pertinenza sono stati inoltre identificati altri due piccoli volumi tecnici adibiti a centrale termica e cabina elettrica. la recinzione dell'area prospettante sulle strade suddette è completamente divelta.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: assente - DISMESSO

infissi esterni: ad ante realizzati in alluminio

infissi interni: realizzati in alluminio

manto di copertura: realizzato in fibrocemento e lastre trasparenti in policarbonato o simili con coibentazione in assente





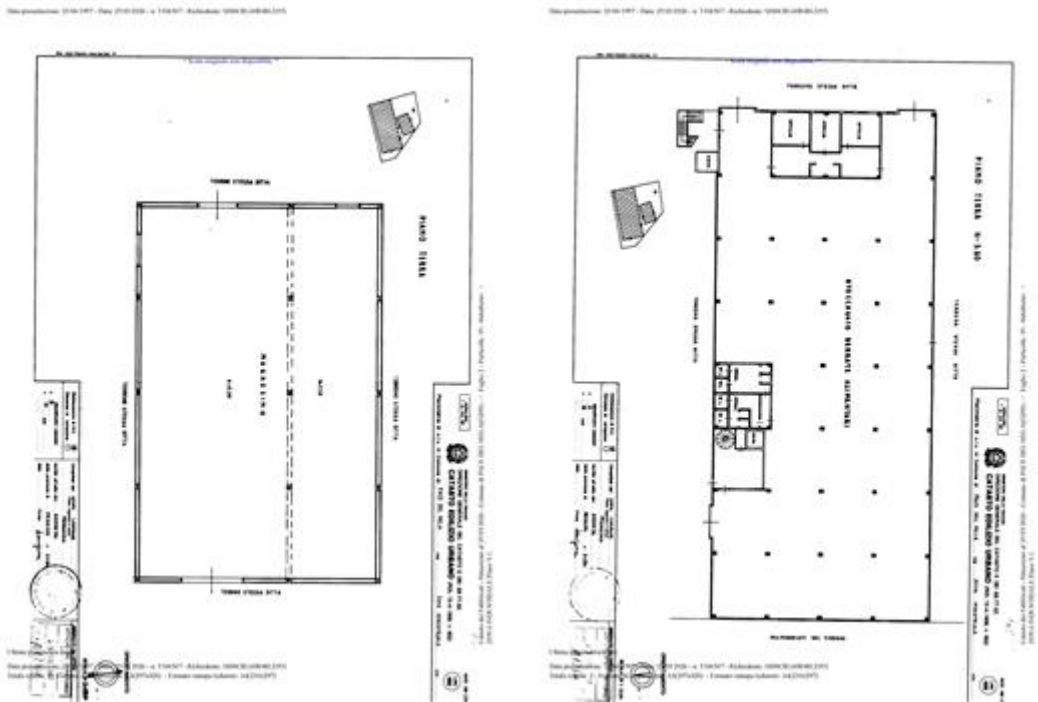


CONSISTENZA:

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
Totale:	0,00		0,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Premessa metodologica in ordine alla rendita catastale ed al valore di mercato

Prima di procedere all'esposizione dei criteri estimativi adottati, si ritiene opportuno formulare alcune precisazioni in merito alla rendita catastale attribuita all'immobile oggetto di stima e al relativo rapporto con il valore di mercato determinato nella presente relazione.

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati nella categoria D/1 (opificio) con una rendita catastale pari ad € 39.818,83. Tale dato, pur costituendo un elemento conoscitivo utile ai fini dell'inquadramento del bene, non può essere assunto quale parametro direttamente rappresentativo del valore di mercato dell'immobile.

La rendita catastale, infatti, è determinata secondo criteri tecnico-fiscali finalizzati alla formazione della base imponibile per l'applicazione dei tributi e non alla determinazione del valore venale del bene. Essa deriva da valutazioni effettuate dall'Amministrazione finanziaria che tengono conto delle caratteristiche costruttive, dimensionali e funzionali dell'immobile esistenti al momento dell'attribuzione o dell'aggiornamento della rendita stessa.

Per gli immobili appartenenti al gruppo catastale D, ed in particolare per gli opifici industriali, la rendita viene generalmente determinata attraverso procedimenti estimativi che presuppongono la piena funzionalità del complesso produttivo e la sua idoneità allo svolgimento dell'attività economica cui risulta destinato.

Nel caso in esame, tuttavia, il sopralluogo effettuato ha consentito di accertare uno stato manutentivo e conservativo significativamente deteriorato rispetto a quello ordinariamente riferibile ad un immobile produttivo in normali condizioni di utilizzo. Sono state rilevate condizioni di vetustà, degrado e obsolescenza che incidono negativamente sulla funzionalità complessiva del bene e, conseguentemente, sulla sua appetibilità commerciale.

Occorre inoltre evidenziare che la rendita catastale attualmente attribuita potrebbe essere stata determinata in epoca risalente, quando il complesso immobiliare si trovava in condizioni manutentive e funzionali sensibilmente migliori rispetto a quelle riscontrate alla data del sopralluogo. Pertanto, il dato catastale continua a rappresentare una situazione amministrativa consolidata, ma non necessariamente corrispondente alle attuali condizioni economiche e commerciali del bene.

A ciò si aggiunge che il mercato degli immobili produttivi è caratterizzato da una limitata liquidità e da una domanda particolarmente selettiva, fortemente influenzata dalla localizzazione, dall'efficienza

degli impianti, dallo stato di conservazione delle strutture, dai costi necessari per il recupero funzionale e dalla concreta possibilità di riutilizzo dell'immobile per finalità produttive. Tali fattori possono determinare scostamenti anche significativi tra il valore catastale teorico e il reale valore di mercato.

Per le ragioni sopra esposte, la presente stima è stata sviluppata mediante il metodo comparativo di mercato, assumendo come riferimento le quotazioni immobiliari rilevate per immobili produttivi ubicati nella medesima zona territoriale omogenea e procedendo successivamente all'applicazione di adeguati coefficienti correttivi e di deprezzamento, finalizzati a recepire le effettive condizioni manutentive, conservative e funzionali riscontrate nel corso delle operazioni peritali.

La differenza che può emergere tra il valore catastale teoricamente desumibile dalla rendita e il valore di mercato determinato nella presente relazione non deve pertanto essere interpretata come indice di incongruenza estimativa, bensì quale conseguenza dell'applicazione di criteri valutativi differenti, aventi finalità diverse: fiscali nel primo caso e mercantili nel secondo.

Ai fini della presente procedura esecutiva assume infatti rilievo esclusivamente il più probabile valore di mercato del bene nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova alla data della stima, ovvero il prezzo che potrebbe ragionevolmente essere conseguito attraverso una libera contrattazione tra soggetti informati e non condizionati da particolari situazioni di necessità.

Posto quanto precede, ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, si è fatto riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, relativa al Comune di Pace del Mela, zona urbanistica D1, con particolare riguardo alla Contrada Gabbia, ove ricade l'immobile in esame.

In particolare, è stato assunto quale parametro di riferimento il valore minimo unitario pari a € 440,00/mq lordo, riferito a immobili produttivi, e segnatamente a capannoni in condizioni manutentive definite "normali".

Tale valore unitario è stato assunto come base di partenza per la stima degli immobili ricompresi nella procedura esecutiva. Tuttavia, avuto riguardo alle effettive condizioni di manutenzione, conservazione e vetustà riscontrate nel corso del sopralluogo, si è ritenuto necessario applicare specifici coefficienti di deprezzamento ai corpi di fabbrica denominati Corpo A e Corpo B.

Per il Corpo A, tenuto conto dello stato manutentivo accertato, è stato applicato un coefficiente di deprezzamento pari al 50%.

Pertanto:

$$€ 440,00/mq \times 50\% = € 220,00/mq$$

Il valore unitario stimato per il Corpo A risulta quindi pari a: € 220,00/mq lordo

Per il Corpo B, in ragione delle peggiori condizioni di conservazione e della maggiore incidenza della vetustà, è stato applicato un coefficiente di deprezzamento pari all'80%.

$$Pertanto: € 440,00/mq \times 20\% = € 88,00/mq$$

Il valore unitario stimato per il Corpo B risulta quindi pari a: € 88,00/mq lordo

Il valore complessivo dei singoli corpi di fabbrica sarà pertanto determinato moltiplicando i suddetti valori unitari deprezzati per le rispettive superfici lorde:

Corpo di fabbrica	Valore OMI di riferimento	Deprezzamento applicato
Valore unitario stimato	Superficie lorda	Valore stimato
Corpo A	€ 440,00/mq	50%
€ 220,00/mq	mq 3548,00	€ 780.560,00
Corpo B	€ 440,00/mq	80%
€ 88,00/mq	mq 390,00	<u>€ 34.320,00</u>

Il più probabile valore di mercato dei corpi di fabbrica sarà quindi pari alla somma dei valori stimati per il Corpo A e per il Corpo B.

€ 814.818,00

Al valore dei corpi di fabbrica va aggiunto il valore dell'area circostante di mq 2186. **Detto valore viene determinato dal prodotto tra il valore unitario**

dell'area, che si stima pari a € 20,00/mq e la superficie della stessa: mq 2186 x 20 = € 43.120,00..... € 43.120,00

VALORE COMPLESSIVO
COMPENDIO IMMOBILIARE € **857.938,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 857.938,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **857.938,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **857.938,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Premessa metodologica in ordine alla rendita catastale ed al valore di mercato

Prima di procedere all'esposizione dei criteri estimativi adottati, si ritiene opportuno formulare alcune precisazioni in merito alla rendita catastale attribuita all'immobile oggetto di stima e al relativo rapporto con il valore di mercato determinato nella presente relazione.

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati nella categoria D/1 (opificio) con una rendita catastale pari ad € 39.818,83. Tale dato, pur costituendo un elemento conoscitivo utile ai fini dell'inquadramento del bene, non può essere assunto quale parametro direttamente rappresentativo del valore di mercato dell'immobile.

La rendita catastale, infatti, è determinata secondo criteri tecnico-fiscali finalizzati alla formazione della base imponibile per l'applicazione dei tributi e non alla determinazione del valore venale del bene. Essa deriva da valutazioni effettuate dall'Amministrazione finanziaria che tengono conto delle caratteristiche costruttive, dimensionali e funzionali dell'immobile esistenti al momento dell'attribuzione o dell'aggiornamento della rendita stessa.

Per gli immobili appartenenti al gruppo catastale D, ed in particolare per gli opifici industriali, la rendita viene generalmente determinata attraverso procedimenti estimativi che presuppongono la piena funzionalità del complesso produttivo e la sua idoneità allo svolgimento dell'attività economica cui risulta destinato.

Nel caso in esame, tuttavia, il sopralluogo effettuato ha consentito di accertare uno stato manutentivo e conservativo significativamente deteriorato rispetto a quello ordinariamente riferibile ad un immobile produttivo in normali condizioni di utilizzo. Sono state rilevate condizioni di vetustà, degrado e obsolescenza che incidono negativamente sulla funzionalità complessiva del bene e, conseguentemente, sulla sua appetibilità commerciale.

Occorre inoltre evidenziare che la rendita catastale attualmente attribuita potrebbe essere stata determinata in epoca risalente, quando il complesso immobiliare si trovava in condizioni manutentive e funzionali sensibilmente migliori rispetto a quelle riscontrate alla data del sopralluogo. Pertanto, il dato catastale continua a rappresentare una situazione amministrativa consolidata, ma non necessariamente corrispondente alle attuali condizioni economiche e commerciali del bene.

A ciò si aggiunge che il mercato degli immobili produttivi è caratterizzato da una limitata liquidità e da una domanda particolarmente selettiva, fortemente influenzata dalla localizzazione, dall'efficienza degli impianti, dallo stato di conservazione delle strutture, dai costi necessari per il recupero funzionale e dalla concreta possibilità di riutilizzo dell'immobile per finalità produttive. Tali fattori possono determinare scostamenti anche significativi tra il valore catastale teorico e il reale valore di mercato.

Per le ragioni sopra esposte, la presente stima è stata sviluppata mediante il metodo comparativo di

mercato, assumendo come riferimento le quotazioni immobiliari rilevate per immobili produttivi ubicati nella medesima zona territoriale omogenea e procedendo successivamente all'applicazione di adeguati coefficienti correttivi e di deprezzamento, finalizzati a recepire le effettive condizioni manutentive, conservative e funzionali riscontrate nel corso delle operazioni peritali.

La differenza che può emergere tra il valore catastale teoricamente desumibile dalla rendita e il valore di mercato determinato nella presente relazione non deve pertanto essere interpretata come indice di incongruenza estimativa, bensì quale conseguenza dell'applicazione di criteri valutativi differenti, aventi finalità diverse: fiscali nel primo caso e mercantili nel secondo.

Ai fini della presente procedura esecutiva assume infatti rilievo esclusivamente il più probabile valore di mercato del bene nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova alla data della stima, ovvero il prezzo che potrebbe ragionevolmente essere conseguito attraverso una libera contrattazione tra soggetti informati e non condizionati da particolari situazioni di necessità.

Posto quanto precede, ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, si è fatto riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, relativa al Comune di Pace del Mela, zona urbanistica D1, con particolare riguardo alla Contrada Gabbia, ove ricade l'immobile in esame.

In particolare, è stato assunto quale parametro di riferimento il valore minimo unitario pari a € 440,00/mq lordo, riferito a immobili produttivi, e segnatamente a capannoni in condizioni manutentive definite "normali".

Tale valore unitario è stato assunto come base di partenza per la stima degli immobili ricompresi nella procedura esecutiva. Tuttavia, avuto riguardo alle effettive condizioni di manutenzione, conservazione e vetustà riscontrate nel corso del sopralluogo, si è ritenuto necessario applicare specifici coefficienti di deprezzamento ai corpi di fabbrica denominati Corpo A e Corpo B.

Per il Corpo A, tenuto conto dello stato manutentivo accertato, è stato applicato un coefficiente di deprezzamento pari al 50%.

Pertanto:

$$€ 440,00/mq \times 50\% = € 220,00/mq$$

Il valore unitario stimato per il Corpo A risulta quindi pari a: € 220,00/mq lordo

Per il Corpo B, in ragione delle peggiori condizioni di conservazione e della maggiore incidenza della vetustà, è stato applicato un coefficiente di deprezzamento pari all'80%.

$$\text{Pertanto: } € 440,00/mq \times 20\% = € 88,00/mq$$

Il valore unitario stimato per il Corpo B risulta quindi pari a: € 88,00/mq lordo

Il valore complessivo dei singoli corpi di fabbrica sarà pertanto determinato moltiplicando i suddetti valori unitari deprezzati per le rispettive superfici lorde:

Corpo di fabbrica	Valore OMI di riferimento	Deprezzamento applicato
Valore unitario stimato	Superficie lorda	Valore stimato
Corpo A	€ 440,00/mq	50%
€ 220,00/mq	mq 3548,00	€ 780.560,00
Corpo B	€ 440,00/mq	80%
€ 88,00/mq	mq 390,00	<u>€ 34.320,00</u>

Il più probabile valore di mercato dei corpi di fabbr. sarà pari alla somma dei valori stimati per il Corpo A e per il Corpo B.

€ 814.818,00

Al valore dei corpi di fabbrica va aggiunto il valore dell'area circostante di mq 2186. Detto valore viene determinato dal prodotto tra il valore unitario

dell'area, che si stima pari a € 20,00/mq e la superficie della stessa: mq 2186 x 20 = € 43.120,00..... € 43.120,00

COMPENDIO IMMOBILIARE

€ 857.938,00

VALORE COMPLESSIVO

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA , osservatori del mercato immobiliare
OSSERVATORIO 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 B	laboratorio industriale	0,00	0,00	857.938,00	857.938,00
				857.938,00 €	857.938,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 857.938,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 128.690,70**

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 729.247,30**

data 15/06/2026

il tecnico incaricato
Carla Massone