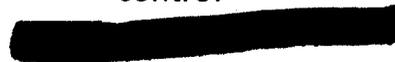


Tribunale di Messina
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Aporti srl - oggi Bolina SPV srl**

contro:



N° Gen. Rep. **169/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-01-2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Daniele Carlo Madia**

PERIZIA ESTIMATIVA
Lotto unico 001
Capannone industriale con
volume in ampliamento e area
esterna di pertinenza

Esperto alla stima: Ing. Rodolfo Ferrari
Codice fiscale: FRRRLF71A17F158A
Partita IVA: 02579480837
Email: rodfer71@gmail.com
Pec: rodolfo.ferrari@ingpec.eu

BENI IN MESSINA VILL. LARDERIA – AREA ARTIGIANALE EX ASI

LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone industriale ricadente all'interno dell'area artigianale ASI in Messina vill. Larderìa.

Composto da:

- **Capannone industriale**, caratterizzato da uno spazio a doppia altezza (h. mt. 6,30) di forma rettangolare, privo di partizioni interne, eccetto sull'angolo nord-est in cui vi è un blocco su due livelli destinato a servizi e uffici.
- **Volume in ampliamento**, trattasi di un manufatto con struttura in acciaio e copertura in pannelli coibentati, posto lungo l'intero fronte est e parte del fronte nord del capannone preesistente, con accesso sia dal blocco servizi del capannone che dal piazzale esterno.
- **Corte esterna di pertinenza**, trattasi di un piazzale carrabile, che circonda il capannone sui lati ovest e nord, con accesso da strada interna all'area artigianale.

Il capannone principale è posto al piano T, presenta una superficie coperta lorda di circa mq. 581.

Il manufatto in ampliamento ha una superficie di circa mq. 352.

La superficie a "piano ammezzato" dei locali uffici è di circa mq. 56.

La corte esterna di pertinenza ha un'area di circa mq. 510.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona:

Periferica con destinazione artigianale, traffico limitato, parcheggi sufficienti.

Servizi della zona:

La zona è fornita dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche delle zone limitrofe:

Zone di tipo misto, con insediamenti residenziali, commerciali e artigianali.

Collegamenti pubblici e distanze:

Autostrada (km. 2,0) – Ferrovia (km. 2,5) – Bus (km. 0,3) – Porto (Km. 2,5)

3. STATO DI POSSESSO

Il corpo principale del capannone risulta locato a [REDACTED], con contratto stipulato il 14.10.2016 per la durata di anni sei, per un canone annuo di € 9.600,00. Il contratto non è stato disdettato alla prima scadenza e dunque è in corso, e risulta opponibile alla procedura in quanto registrato in data 03.11.2016 presso l'Agenzia delle Entrate – Uff. del Territorio di Barcellona P.G. al n. 1366 serie 3T.

Il contratto di locazione riguarda la parte interna del capannone (segnata in rosso nella allegata planimetria), l'uso in comune del piazzale antistante l'ingresso del capannone e la parte laterale compreso il bilico per pesa.

Risulta quindi esclusa dalla locazione, soltanto l'intera porzione coperta dalla tettoia chiusa realizzata in ampliamento.

All'interno del capannone e della parte in ampliamento sono stati riscontrati materiali e alcuni macchinari di varia natura, anche ingombranti, che appartengono alla società proprietaria e a quella locataria.

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: Nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale n. 2536 del 04/08/2016** a favore di UNICREDIT S.P.A con sede in Roma, [REDACTED] e contro: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] per Euro 730.000,00 di cui € 596.238,92 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Giudice Del Tribunale di Barcellona Pozzo Di Gotto, in data 01/08/2016 rep.453.
- **Ipoteca legale n. 447 del 12/02/2018** a favore di RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. con sede in Messina, (richiedente: RISCOSSIONE SICILIA SPA – VIA UGO BASSI IS 126 N 137) e contro: [REDACTED] 2.821.723,98 di cui € 1.410.861,99 per capitale, Pubblico Ufficiale: Riscossione Sicilia Spa di Messina, in data 01/02/2018 rep.981/2017.
- **Ipoteca legale n. 230 del 24/01/2020** a favore di RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. con sede in Messina, (richiedente: RISCOSSIONE SICILIA SPA – VIA UGO BASSI IS 126 N 137) e contro [REDACTED] € 1.562.347,26 di cui € 781.173,63 per capitale, Pubblico Ufficiale: Riscossione Sicilia S.p.a. di Messina, in data 21/01/2020 rep.1288/2019.
- **Ipoteca giudiziale n. 1745 del 11/08/2020** a favore di BANCO BPM S.P.A. con sede in Milano, (domicilio ipotecario eletto: Messina, Via S. Sebastiano 9 C/o Avv. Mariano Campo) e contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] per Euro 1.600.000,00 di cui Euro 1.287.015,18 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Barcellona Pozzo Di Gotto, in data 09/07/2020 rep.677/2020.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento Immobiliare n. 22206 del 10/10/2023** a favore di APORTI S.R.L. con sede in Milano, (richiedente: AREC NEPIX S.P.A. CODICE FISCALE 101 303

[REDACTED] e contro: [REDACTED]

[REDACTED] Pubblico Ufficiale: U.n.e.p. C/o Tribunale Di Messina, in data 04/08/2023 rep.2776.

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

Sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto ai titoli edilizi (ved. punto 7):

- La realizzazione del volume in ampliamento sui lati est e parte del lato nord del capannone preesistente è stata autorizzata dal Genio Civile e dal Consorzio ASI; tuttavia, non è mai stato presentato il relativo progetto al Comune di Messina. Nello stesso tempo non è stato ultimato l'iter di progetto presso il Genio Civile, mancando in atti la relazione a strutture ultimate ed il collaudo strutturale. Regularizzabile mediante SCIA in sanatoria da presentare al Comune di Messina e integrazione della pratica già presentata al Genio Civile. I costi, tra spese tecniche, diritti amministrativi, contributo su costo di costruzione e oneri di urbanizzazione, sono stimabili in circa € 40.000,00.
- Diversa distribuzione interna nel blocco servizi/uffici sia al piano terra che al piano primo. Regularizzabili mediante la stessa pratica di SCIA in sanatoria da depositare al Comune di Messina. Costi rientranti in quelli indicati sopra.

4.3.2 Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Mancato inserimento in mappa del manufatto realizzato in ampliamento.
- Diversa distribuzione degli spazi interni relativamente al blocco servizi.

Regularizzate, come previsto in mandato, mediante rilievo topografico redatto da ausiliario autorizzato e presentazione di partica "Pregeo" per l'inserimento in mappa del manufatto in ampliamento (prot. 2024/199939 del 30.09.2024). Successiva

Perizia Estimativa - Esecuzione Immobiliare n. 169/2023 R.E. Tribunale di Messina

presentazione di pratica "Docfa" per l'aggiornamento della planimetria catastale, n. ME0204504 del 07.10.2024. I relativi costi, già autorizzati per rilievo topografico e Pregeo, sono a carico della procedura.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: N.D.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: N.D.

Millesimi di proprietà: N.D.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: PARZIALE

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: ID 20241015-083048-90298

Indice di prestazione energetica: E – 227,23 kWh/mq. anno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Provenienza ventennale:

Titolo di proprietà dell'esecutata

- **Atto notarile pubblico di Compravendita del 01/12/2010 rep.27209/10949** a rogito Dott. Puglisi Maria Flora, Notaio in Messina, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 07/12/2010 al n. 25753 di formalità; favore di [REDACTED] contro Consorzio per l'area di Sviluppo Industriale della Provincia di Messina con sede in Messina, per l'intera piena proprietà.

Titoli di proprietà precedenti

- **Sentenza traslativa del Tribunale di Messina del 13.01.1999 N. Rep. 35/1999**, trascritta il 16.09.2008 ai nn. 33289/22291, da potere di [REDACTED] [REDACTED] tiva all'intera piena proprietà.

- **Dichiarazione Di Successione, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 29/11/1957 al n. 16248** di formalità relativamente alla originaria proprietà [redacted] [redacted] per l'intera piena proprietà.

7. PRATICHE EDILIZIE

C.E. n. 11314 del 07.02.1992 e successive integrazioni, per lavori di realizzazione opere di urbanizzazione ed attrezzature dell'agglomerato di Messina Sud Lardereria, intestata a Consorzio A.S.I. di Messina, con affidamento in concessione per la realizzazione al raggruppamento di imprese con capogruppo la Società Benedetto Versaci S.p.A. con sede in Caprileone (Me).

C.E. integrative: n. 13034/11314/bis del 08.09.1995 – n. 13775/11314/ter del 30.01.1997.

Agibilità: rilasciata con nota prot. n. 13312/97/C.R. del 27.01.1998.

I titoli edilizi sopra richiamati si riferiscono all'intero originario intervento edilizio, che ricomprende anche il capannone oggetto di esecuzione.

Relativamente all'immobile oggetto di esecuzione si sono riscontrate le seguenti pratiche edilizie (presentate da [redacted])

- Deposito progetto al Genio Civile di Messina per la costruzione di una pensilina esterna e di un carroponete interno, con rilascio di autorizzazione ex art. 18 L. 64/74 prot. n. 34718 del 24.11.2010.
- Parere favorevole rilasciato da ASI Messina con prot. n. 3741 del 29.07.2009.

DESCRIZIONE CAPANNONE INDUSTRIALE E AREA DI PERTINENZA

di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone industriale, con relative pertinenze, ricadente all'interno dell'area artigianale ASI in Messina vill. Lardereria.

Composto da:

- **Capannone industriale**, con un'ampia zona a piano terra a doppia altezza (mt. 6,30), all'interno della quale, sull'angolo nord-est vi è un blocco su due livelli destinato a servizi e uffici, serviti da una scala interna. Nella zona principale risulta installato un grosso carro-ponte con n. 8 pilastri HEA 300 ancorati a terra e n. 6 vie di corsa scorrimento gru. Tale attrezzatura non costituisce tuttavia oggetto di stima in quanto non inclusa nel pignoramento.
- **Tettoia chiusa realizzata in ampliamento**, presenta un'altezza media sul lato est di mt. 3,85 e sul lato nord di mt. 5,25, presenta struttura portante in acciaio e risulta chiusa sui lati esterni da pannelli in coibentato con aperture vetrate.
- **Corte esterna di pertinenza**, posta lungo il lato ovest del capannone e lungo parte del fronte nord dello stesso. Su tale lato è installata una "pesa a ponte" di tipo interrato, di dimensioni mt. 13,00 x 8,00. Anche tale attrezzatura non costituisce tuttavia oggetto di stima in quanto non inclusa nel pignoramento.

Posto al piano T, presenta una superficie coperta lorda di circa mq. 581.

La superficie a "piano ammezzato" dei locali uffici è di circa mq. 56.

Il volume in ampliamento presenta una superficie di circa mq. 352.

La corte esterna di pertinenza ha un'area di circa mq. 510.

Dati catastali:

Precedentemente distinto in C.F. del Comune di Messina Foglio 157 particella 1987; p.T, cat.D/7, rendita € 3.243,35.

In seguito agli aggiornamenti catastali richiesti in mandato, effettuati mediante pratiche **Pregeo** prot. n. 2024/199939 del 30.09.2024 e **Docfa** ME0204504 del 07.10.2024 si hanno i seguenti dati:

- **foglio 157, part. 1987, sub 1, cat. D/7, R.C. € 5.184,20 – loc. Lardereria n. sn – piano terra.**

Confini: a ovest con part. 2016 (viabilità area ASI), a nord con part. 1986 (aree esterne di pertinenza capannone altra ditta), a est con part. 2356 (spazio di isolamento), a sud con part. 1988 (capannone altra ditta e aree esterne di pertinenza).

Epoca di costruzione: periodo dal 1992 al 1998.

L'unità immobiliare è identificata in planimetria di progetto con il n. **C4** e ha un'altezza interna media di mt. 6,30.

Tabella superfici per calcolo consistenza

Destinazione	Parametro	Valore reale	Coeff. ragguglio	Sup. commerc.
Capannone PT	Sup. reale lorda	581,00	1,00	581,00
Blocco serv. p.amm.	Sup. reale lorda	56,00	1,20	67,00
Tettoia chiusa	Sup. reale lorda	352,00	0,50	176,00
Corte di pertin.	Sup. reale lorda	510,00	0,10	51,00
		1.499,00		875,00

Caratteristiche dell'immobile

Strutture e involucro capannone

Strutture verticali	Materiale: cemento armato – Condizioni ad esame esterno: sufficienti
Strutture orizzontali	Materiale: cemento armato – Condizioni ad esame esterno: sufficienti
Copertura	Materiale: vari – Condizioni: mediocri
Scale	Materiale: acciaio – Condizioni: mediocri
Pareti perimetrali	Materiale: pannelli prefabbricati – Condizioni: mediocri

Componenti edilizie

Cancelli ingresso	Materiale: acciaio – Condizioni: mediocri
Infissi esterni	Materiale: ferro – Condizioni: mediocri
Infissi interni	Materiale: legno tamburato – Condizioni: mediocri

Pavimentazione interna	Materiale: cemento e piastrelle – Condizioni: mediocri
Pavimentazione esterna	Materiale: cemento – Condizioni: mediocri

Impianti

Elettrico	Tipologia: mista – Condizioni: mediocri – Conformità: da adeguare
Idrico	Tipologia: mista – Condizioni: mediocri – Conformità: da adeguare
Termico	Assente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

Nel caso in oggetto si è ritenuto di adottare per la stima il metodo sintetico-comparativo, metodo d'indagine che consente di determinare il valore di un bene, deducendolo da quello altrove di fatto attribuito a un altro bene che presenti caratteristiche simili a quella oggetto di accertamento.

Più precisamente è stata eseguita una ricerca di mercato per beni con stessa o simile destinazione e tipologia rispetto a quello in oggetto e ubicati nella stessa zona o in zone limitrofe assimilabili.

8.2 Fonti di informazione e valori riscontrati

Al fine di accertare i valori unitari da cui partire per pervenire, tramite i necessari ragguagli, al più probabile valore di mercato per il caso in esame si sono consultate le seguenti banche dati con le relative risultanze:

- O.M.I. a cura di Agenzia delle Entrate: non sono disponibili i valori per la zona in oggetto D2 relativi alla tipologia “capannone industriale”. Tali valori sono invece riportati (con dato più aggiornato al 2° semestre 2023) per le zone limitrofe E2 (più periferica, verso sud) in cui variano da un minimo di € 420,00 a un massimo di € 540,00 al mq., e per la zona limitrofa C1 (più centrale, verso nord) da € 520,00 a € 790,00.

- Banche dati di borsinoimmobiliare.it: per la zona di Tremestieri, prossima ed assimilabile a quella in oggetto, per capannoni produttivi si riscontrano valori variabili da un minimo di € 270,00 a un massimo di € 547,00 al mq.

Sono stati altresì esaminati:

- Avviso di vendita pubblicato nella Proc. Es. n. 24/2021 Tribunale di Messina: importo a base d'asta di € 411.000,00 aggiornato al 07.02.2023. Si rileva che la perizia estimativa del 29.06.2021, relativa al predetto bene, riportava un valore a base d'asta di € 745.983,38, valore fortemente ridimensionato, come risultante dall'ultimo avviso di vendita.
- Perizia Estimativa nella Proc. Es. n. 109/2015 Tribunale di Messina, avente ad oggetto capannone sito nella stessa area A.S.I. e dalle quasi identiche caratteristiche. Il valore di stima alla data del 26.11.2015 era di € 446.426,50 (valore unitario € 496,25/mq) e quello a base d'asta di € 371.462,53.
- Stima redatta dal sottoscritto nel 2019 nell'ambito del Proc. n. 4-5-2011 R.G.M.P. Tribunale di Messina, relativa a capannone di simili caratteristiche, posto nella stessa area ASI, con valore stimato pari a € 387.550,00.
- Stima redatta dal sottoscritto nella Proc. Es. n. 89-2022 R.E. Tribunale di Messina, relativa ad un capannone nella stessa area ex ASI di simile consistenza (a meno del volume in ampliamento), stimato in € 383.000,00 e, al netto delle varie detrazioni, in € 303.550,00.

Tenendo conto di tutti i dati sopra riportati e delle condizioni mediocri del bene si ritiene che il più probabile valore di mercato unitario per il caso in esame si attesti in € 500,00/mq.

8.3 Valutazione corpi

Destinazione	Sup. commerciale (ragguagliata)	Valore unitario	Valore complessivo
Capannone PT	581,00	500,00	€ 290.500,00
Blocco serv. p. amm.	67,00	500,00	€ 33.500,00
Tettoia chiusa	176,00	500,00	€ 88.000,00

Corte di pertin.	51,00	500,00	€ 25.500,00
	875,00		€ 437.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda tot. (compr. ampl. e pertin. esterne)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Capannone industriale, ampliamento e area esterna di pertinenza	Mq. 1.499,00	€ 437.500,00	€ 437.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi. € 65.625,00
- Spese per regolarizzazione tecnico-urbanistica € 40.000,00
- Riduzione del 5% per contratto di locazione in essere € 21.875,00

8.5 Prezzo a base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni indicate,

nello stato di fatto in cui si trova

€ 309.100,00

Messina, 15.10.2024

L'esperto stimatore

Ing. Rodolfo Ferrari

