



TRIBUNALE DI MESSINA EX SD TAORMINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

159/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Banca Agricola Popolare di Ragusa

DEBITORE



GIUDICE:

Dott. Danilo Maffa

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/03/2017

creata con Tribu Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

STELLARIO GUIDO GRAFFEO

CF: GRFSLL51M30G273J

con studio in MESSINA (ME) V. UGO BASSI 28

telefono: 3358159170

email: graffeostellarioguido@virgilio.it



TRIBUNALE DI MESSINA EX SD TAORMINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
159/2016**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

capannone industriale a VILLAFRANCA TIRRENA Via Antonello da Messina (S.S. 113 Settentrionale Sicula), quartiere Area Industriale (ex Pirelli), della superficie commerciale di **1.857,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

I beni oggetto di stima sono costituiti da uno capannone industriale, individuato dalla particella 1494 sub.2 del foglio 2 del Comune di Villafranca Tirrena, avente come pertinenze un piccolo fabbricato indipendente ad una elevazione ft. e un'area esterna di manovra., e da un'area urbana asservita al capannone ,individuata dalla particella 1507 del foglio 2 del Comune di Villafranca Tirrena, non limitrofa e destinata allo stockaggio.

I cespiti ricadono su un'ampia area compresa tra la via Antonello da Messina ed il mare , meglio nota come " area ex Pirelli" , oggi oggetto di nuovi piani di insediamento da parte di imprese operanti nei settori industriale, artigianale e commerciale.

Lo stabilimento costituisce parte integrante di un ampio complesso edilizio con destinazione industriale ,realizzato in epoca anteriore al 1/09/1967,e ricade nel lotto 13, confinante con i lotti .8, 10 24 e con viabilità interna di accesso ai lotti.

Il capannone ha una superficie coperta di circa mq 1.857 con una altezza della struttura di circa ml 9,50 . Internamente si articola in una serie di celle di forma regolare, in un locale tecnico, in un piccolo ufficio , in servizi igienici completi di spogliatoi e docce, di cui due per disabili,e da spazi di disimpegno. Le celle , così come gli altri ambienti , hanno una altezza pari a circa ml 3,70 , per cui il restante volume compreso tra la copertura del capannone ed i locali di lavorazione non viene sfruttato.

Il piccolo fabbricato indipendente , ubicato nell'area antistante il capannone, è adibito a spaccio aziendale ed è costituito da un corpo di fabbrica ad una sola elevazione fuori terra, realizzato con struttura portante in acciaio e copertura piana , Dal punto di vista distributivo è costituito da un grande ambiente ,destinato alla commerciabilizzazione dei prodotti,da un ambiente destinato ad uffici e ripostigli, e da un ambiente destinato servizi igienici. Ha una superficie coperta di circa mq 115 ed una altezza di ml 3,00 e la sua consistenza, conformazione e distribuzione interna è rappresentata nell'allegata planimetria catastale.

L'area esterna di pertinenza ,destinata a spazio di manovra e di sosta , presenta pavimentazione di tipo industriale, e nella stessa sono ubicati la cabina elettrica ed altri servizi ausiliari per le lavorazioni relative all'attività industriale. La predetta area ha una superficie di circa mq 445 è delimitata lato strada da un ampio cancello carrabile in ferro automatizzato ed un cancelletto pedonale, mentre sugli altri lati da recinzione realizzata utilizzando pilastri in ca posti su cordolo in ca, blocchi di calcestruzzo sormontati da pannelli metallici.

L'area urbana asservita al lotto 13 dista alcune centinaia di metri dallo stabilimento, ha una superficie catastale di mq 2.272 e si presenta in stato di abbandono per come rappresentato dalle allegato fotografie.; la stessa confina a sud-est con area libera part. 1506 altra ditta , a ovest area libera part. 1499 altra ditta e immobile part.1514 altra ditta , a nord con immobile part. 1514 altra ditta e strada interna dell'area industriale, ed a est con via Torrente Gallo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno lotto 13, ha un'altezza interna di 3,70 il capannone, 3,00 lo spaccio aziendale. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1494 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/8, consistenza 0, rendita 11.602,00 Euro, indirizzo catastale: Via Antonello da Messina , piano: Terra, intestato a [REDACTED] derivante da foglio 2 particella 1494 sub. 1 per Variazione della destinazione del 04/05/2011 a Lavorazione e Deposito Prodotti Alimentari
 Coerenze: La conformazione e distribuzione interna sia del capannone che dello spaccio aziendale è conforme alla rappresentazione catastale. Il cespite identificato come lotto n.13, confina con lotto n.8,lotto n.10 ,lotto n.24 e con viabilità interna di accesso ai lotti.
 La categoria D/8 è relativa a fabbricati costruiti o adattati per specifiche esigenze di una attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
- foglio 2 particella 1507 (catasto fabbricati), superficie mq 2272, indirizzo catastale: via Nazionale n.1 , intestato a [REDACTED]
 Coerenze: confina a sud-est con area libera part. 1506 altra ditta , a ovest area libera part. 1499 altra ditta e immobile part.1514 altra ditta , a nord con immobile part. 1514 altra ditta e strada interna dell'area industriale, ed a est con via Torrente Gallo.
 trattasi di area urbana ricadente nell'area ex ASI asservita al lotto 13 su cui insiste il capannone individuato dalla part. 1494 sub.2

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2006.

A1 esposizione, composto da un grande vano destinato all'esposizione e commercializzazione dei prodotti, e da una zona uffici con servizi igienici, sviluppa una superficie commerciale di 115,00 Mq.

A2 terreno industriale, sviluppa una superficie commerciale di 44,50 Mq. area di pertinenza destinata a spazio di manovra e sosta automezzi adibiti al trasporto merci

A3 terreno industriale, sviluppa una superficie commerciale di 113,60 Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1507 (catasto terreni), superficie 0, indirizzo catastale: via Nazionale 1

area urbana asservita al lotto 13

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.857,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	273,10 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.917.090,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.917.090,00
Data della valutazione:	17/03/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

All'atto degli accessi il capannone industriale (foglio 2 particella [REDACTED]) e l'area urbana di pertinenza (foglio 2 particella 1507) sono nella disponibilità della società [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

-- Atto unilaterale d'obbligo edilizio con scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 22/03/2006, notaio Silverio Magno di Messiona, rep. 23140, trascritto in data 29/03/2006 ai nn 13582/7015 a favore del Comune di Villafranca Tirrena contro [REDACTED]

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio con scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 25/09/2006, notaio Silverio Magno di Messiona, rep. 23667, trascritto in data 2/10/2006 ai nn 41468/22448 a favore del Comune di Villafranca Tirrena contro [REDACTED]

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio con scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 9/03/2007, notaio Silverio Magno di Messiona, rep. 24136, trascritto in data 22/03/2007 ai nn 12731/7710 a favore del Comune di Villafranca Tirrena contro [REDACTED]

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/02/2006 a firma di notaio Silverio Magno ai nn. Rep. 23044/5878 di repertorio, iscritta il 21/02/2006 ai nn. 7459/2346, a favore di Credito Siciliano spa, contro [REDACTED] srl, derivante da garanzia apertura credito.

Importo ipoteca: 1.400.000,00.

Importo capitale: 700.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a immobili gravati da ipoteca individuati dalle particelle 1494 e 1507

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/06/2008 a firma di notaio Silverio Magno ai nn. Rep. 25453/7461 di repertorio, iscritta il 20/06/2008 a Messina ai nn. 23118/3326, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa, contro [REDACTED] srl, derivante da Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: 1.950.000,00.

Importo capitale: 1.300.000,00.

Durata ipoteca: 14 anni e 6 mesi.

La formalità è riferita solamente a immobile gravato da ipoteca individuato dalla particella 1494 sub.1 (oggi 1494 sub.2).

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 29/09/2010 ai nn. 30658/5450, a favore di Serit Sicilia spa, contro [REDACTED] derivante da atto amministrativo del 09/09/2010 di Serit Sicilia spa Messina, rep. 50151/2010.

Importo ipoteca: 173.608,22.

Importo capitale: 86.804,11.

La formalità è riferita solamente a immobile gravato da ipoteca individuato dalla particella 1494 sub.1 (oggi 1494 sub.2).

ipoteca **giudiziale** attiva registrata il 12/11/2009 ai nn. Rep. 1841, iscritta il 08/03/2011 ai nn. 7542/1120, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale Messina.

Importo ipoteca: 46.787,74.

Importo capitale: 40.597,20.

La formalità è riferita solamente a Immobile gravato da ipoteca individuato dalla part.1494 sub.1 (oggi 1494 sub.2).

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 22/03/2011 ai nn. 9381/1315, a favore di M-P-Tec srl, contro S [REDACTED] srl, derivante da Decreto Ingiuntivo emesso in data 03/11/2010 dal Tribunale di Vicenza.

Importo ipoteca: 140.000,00.

Importo capitale: 70.000,00.

La formalità è riferita solamente a Ipoteca sopra immobili individuati dalle particelle 1494 sub.1 (oggi 1494 sub.2) e 1507

ipoteca **legale**, iscritta il 28/05/2012 ai nn. 13980/1272, a favore di Serit Sicilia Spa, cont [REDACTED] srl, derivante da Ruolo emesso in data 22/05/2012 da Serit Sicilia Spa Messina rep. 4057/2012.

Importo ipoteca: 202.470,60.

Importo capitale: 101.235,30

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 06/03/2013 ai nn. 5743/486, a favore di MPS Gestione Crediti Banca spa, contro [REDACTED], derivante da Decreto ingiuntivo emesso in data 29/05/2012 dal Tribunale di Messina [REDACTED].

Importo ipoteca: 130.000,00.

Importo capitale: 87.119,85.

La formalità è riferita solamente a Immobili gravati da ipoteca individuati dalle particelle 1494 sub. 1 (oggi 1494 sub.2) e 1507 .

La formalità riguarda anche beni e soggetti che non sono interessati all'esecuzione.

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 24/03/2014 ai nn. 6692/549, a favore di Release spa, contro [REDACTED] srl, derivante da Decreto Ingiuntivo emesso in data 10/01/2014 dal Tribunale di Firenze rep. 154/2014.

Importo ipoteca: 60.000,00.

Importo capitale: 45.884,25.

La formalità è riferita solamente a ipoteca sull'immobile individuato dalla particella 1507.

La formalità riguarda anche beni e soggetti che non sono interessati dall'esecuzione.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 09/12/2016 a Messina ai nn. 31937/24540, a favore di Tecno Box srl, contro [REDACTED] e da decreto ingiuntivo.

[REDACTED] solamente a fabbricato in Villafranca Tirrena (ME) foglio 2 ,particella 1494,subalterno 2

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:

S [REDACTED]
per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita , con atto stipulato il 13/03/2003 a firma di notaio Maria Flora Puglisi ai nn. Rep. 21871 di repertorio, trascritto il 05/04/2003 a Messina ai nn. 9693/7767.

Acquisto effettuato da potere di Ares s.p.a in liquidazione con sede in Roma

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Pirelli Sicilia Spa per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 01/08/1966 fino al 30/06/1971), con atto stipulato il 01/08/1966 a firma di notaio Paderni Francesco, trascritto il 01/09/1966 a Messina ai nn. 14971/12724, in forza di atto di compravendita.

Acquisto da potere del Comune di Villafranca Tirrena (ME)

per la quota di 1000/1000, in forza di Atto fusione per incorporazione (dal 30/06/1971 fino al 14/07/1997), con atto stipulato il 30/06/1971 a firma di Notaio De Paoli Luigi, trascritto il 27/07/1971 ai nn. 13627/11700,

Acquisto da potere

Successivamente la società si è trasformata in società verbale di assemblea straordinaria del 1/02/1989 in notar Riccardo Ferrario, non trascritto.

Ares spa

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 14/07/1997 fino al 13/03/2003), stipulato il 14/07/1997 a firma di notaio Luciano Clericò di Terni ai nn. Rep. 88967 di repertorio, trascritto il 18/07/1997 a Terni ai nn. 17152/14870.

Acquisto da potere di con sede in Milano

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica Edilizia N. 17, intestata a lavori di recupero e riattivazione di un capannone industriale e aree connesse da destinare a stabilimento per la produzione e conservazione alimenti, rilasciata il 07/05/2004 con il n. 6585 di protocollo, agibilità del 12/04/2007 con il n. 1860 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 2 part. 1494 sub.1 (lotto 13 ASI) Comune Villafranca Tirrena

Concessione edilizia N. 55, intestata a per lavori di ristrutturazione di un capannone industriale a stabilimento per la produzione e conservazione alimenti (lotto 13 ASI), rilasciata il 29/09/2006, agibilità del 12/04/2007 con il n. 1860 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 2 part.1494 sub.1 (lotto 13 ASI)

Pratica edilizia N. 8, intestata a per lavori di Cambio destinazione d'uso dei locali del fabbricato di pertinenza e la modifica di alcune parti interne.Destinazione dello stabilimento per la produzione e conservazione alimenti., rilasciata il 21/07/2007 con il n. 3091 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 2 part. 1494 Comune Villafranca Tirrena

Pratica Edilizia N. 7, intestata a per lavori di modifiche interne, rilasciata il 28/11/2011 con il n.1571 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 2 part. 1494

Licenza edilizia N. 10/3/68, intestata a rilasciata il 23/03/1968

Licenza edilizia N. 20/6/68, intestata a rilasciata il 27/06/1968

Licenza edilizia N. 01/X/69, intestata a rilasciata il 18/10/1969

Licenza Edilizia N. 02/X/69, rilasciata il 18/10/1969

Licenza edilizia N. 03/X/69, rilasciata il 18/10/1969

Licenza edilizia N. 04/X/69, rilasciata il 18/10/1969

Licenza edilizia N. 166, rilasciata il 20/03/1970

Licenza edilizia N. 108, rilasciata il 05/12/1970

Licenza edilizia N. 110, rilasciata il 12/12/1970

Licenza edilizia N. 131, rilasciata il 18/06/1971

Licenza edilizia N. 140, intestata a [REDACTED] rilasciata il 18/01/1972

Licenza edilizia N. 141, intestata a [REDACTED] rilasciata il 18/01/1972

Concessione edilizia N. 38 e successive varianti, per lavori di demolizione, nuova viabilità e ricostruzioni necessari per la suddivisione dell'intero complesso industriale in lotti, conformemente al piano regolatore particolareggiato di recupero, reso secutivo ed approvato dal Consorzio ASI in data 02/10/2002, rilasciata il 03/08/1999

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.Dir. n.104 del 21/02/2005 e successive varianti, **Il capannone** (foglio 2 part. 1494 sub. 2) ricade nella zona territoriale omogenea tipo individuata in zona D1 nel P.R.G. vigente..

Norme tecniche di attuazione ed indici: La particella 1494 ricade inoltre nell'area ex A.S.I. oggi IRSAP, nel lotto 13, le cui Norme di Attuazione individuano la medesima nella sotto zona omogenea territoriale D3. Nel piano Territoriale Paesaggistico ambito 9 (art. 142 D.L.gs. 22/01/04 n. 42 s.m.i.) adottato con D.D.G. n.8470 del 4/12/2009 dalla Soprintendenza BB.CC.AA. di Messina la stessa ricade nella fascia di cui alla lettera "a-Territori costieri compresi in una fascia di 300 m. dalla linea battigia". La sotto zona D 1 riguarda impianti ed attrezzature artigianali e industriali già vigenti; gli edifici artigianali ed industriali possono sorgere su lotti di superficie non inferiore a mq 2000 salvo quanto eventualmente disposto in materia degli strumenti attuativi. L'altezza massima assoluta non può superare mt 7,50, salvo ciminiere, antenne e le apparecchiature speciali strettamente connessi alla funzionalità dello stabilimento. In caso di trasforma Gli insediamenti esistenti possono essere mantenuti e trasformati, conservando le dimensioni del lotto, e su tali aree sono consentite attività commerciali per una superficie coperta non superiore al 30% di quella totale coperta. Il titolo è riferito solamente al capannone (foglio 2 particella 1494 sub. 2). Il terreno individuato dalla part. 1507 foglio 2 fa parte integrante del lotto 13 in quanto pertinenza della part. 1494 foglio 2. Per quanto non riportato fare riferimento all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.Dir. n.104 del 21/02/2005 e successive varianti, **il terreno** (foglio 2 part.1507) ricade nella zona territoriale omogenea tipo individuata in zona D1 nel P.R.G. vigente..

Norme tecniche di attuazione ed indici: La particella 1507 ricade inoltre nell'area ex A.S.I. oggi IRSAP, facente parte integrante del lotto 13 in quanto pertinenza della particella 1494 foglio 2, le cui Norme di Attuazione individuano la medesima nella sotto zona omogenea territoriale D3. Nel piano Territoriale Paesaggistico ambito 9 (art. 142 D.L.gs. 22/01/04 n. 42 s.m.i.) adottato con D.D.G. n.8470 del 4/12/2009 dalla Soprintendenza BB.CC.AA. di Messina la stessa ricade nella fascia di cui alla lettera "c- fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative sponde per una fascia di 150 m" e parte alla lettera "a- Territori costieri compresi in una fascia di 300 m dalla linea di battigia". La sotto zona omogenea territoriale D3 comprende lotti di aree di servizio all'aperto di pertinenza e asserviti ad altri lotti già edificati. La variazione di destinazione d'uso è consentita, previa autorizzazione, purchè la nuova destinazione sia compatibile con il carattere produttivo della zona. Resta esclusa qualunque destinazione residenziale e/o ricettiva a qualsiasi titolo, tranne eventuale residenza di guardiania e custodia diurna-notturna. In tal caso l'estensione massima dei vani di guardiania non può superare la superficie lorda di mq 115 comprensiva dei servizi. Il titolo è riferito solamente al terreno foglio 2 particella 1507. Per quanto non riportato fare riferimento all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**BENI IN VILLAFRANCA TIRRENA VIA ANTONELLO DA MESSINA (S.S. 113
SETTENTRIONALE SICULA), QUARTIERE AREA INDUSTRIALE (EX PIRELLI)**CAPANNONE INDUSTRIALE**

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a VILLAFRANCA TIRRENA Via Antonello da Messina (S.S. 113 Settentrionale Sicula), quartiere Area Industriale (ex Pirelli), della superficie commerciale di **1.857,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

I beni oggetto di stima sono costituiti da un capannone industriale, individuato dalla particella 1494 sub.2 del foglio 2 del Comune di Villafranca Tirrena, avente come pertinenze un piccolo fabbricato indipendente ad una elevazione f.t. e un'area esterna di manovra., e da un'area urbana asservita al capannone, individuata dalla particella 1507 del foglio 2 del Comune di Villafranca Tirrena, non limitrofa e destinata allo stockaggio.

I cespiti ricadono su un'ampia area compresa tra la via Antonello da Messina ed il mare, meglio nota come " area ex Pirelli", oggi oggetto di nuovi piani di insediamento da parte di imprese operanti nei settori industriale, artigianale e commerciale.

Lo stabilimento costituisce parte integrante di un ampio complesso edilizio con destinazione industriale, realizzato in epoca anteriore al 1/09/1967, e ricade nel lotto 13, confinante con i lotti .8, 10 24 e con viabilità interna di accesso ai lotti.

Il capannone ha una superficie coperta di circa mq 1.857 con una altezza della struttura di circa ml 9,50. Internamente si articola in una serie di celle di forma regolare, in un locale tecnico, in un piccolo ufficio, in servizi igienici completi di spogliatoi e docce, di cui due per disabili, e da spazi di disimpegno. Le celle, così come gli altri ambienti, hanno una altezza pari a circa ml 3,70, per cui il restante volume compreso tra la copertura del capannone ed i locali di lavorazione non viene sfruttato.

Il piccolo fabbricato indipendente, ubicato nell'area antistante il capannone, è adibito a spaccio aziendale ed è costituito da un corpo di fabbrica ad una sola elevazione fuori terra, realizzato con struttura portante in acciaio e copertura piana. Dal punto di vista distributivo è costituito da un grande ambiente destinato alla commerciabilizzazione dei prodotti, da un ambiente destinato ad uffici e ripostigli, e da un ambiente destinato servizi igienici. Ha una superficie coperta di circa mq 115 ed una altezza di ml 3,00 e la sua consistenza, conformazione e distribuzione interna è rappresentata nell'allegata planimetria catastale.

L'area esterna di pertinenza, destinata a spazio di manovra e di sosta, presenta pavimentazione di tipo industriale, e nella stessa sono ubicati la cabina elettrica ed altri servizi ausiliari per le lavorazioni relative all'attività industriale. La predetta area ha una superficie di circa mq 445 e delimitata lato strada da un ampio cancello carrabile in ferro automatizzato ed un cancelletto pedonale, mentre sugli altri lati da recinzione realizzata utilizzando pilastri in ca. posti su cordolo in ca. blocchi di calcestruzzo sormontati da pannelli metallici.

L'area urbana asservita al lotto 13 dista alcune centinaia di metri dallo stabilimento, ha una superficie catastale di mq 2.272 e si presenta in stato di abbandono per come rappresentato dalle allegate fotografie.; la stessa confina a sud-est con area libera part. 1506 altra ditta, a ovest area libera part. 1499 altra ditta e immobile part. 1514 altra ditta, a nord con immobile part. 1514 altra ditta e strada interna dell'area industriale, ed a est con via Torrente Gallo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno lotto 13, ha un'altezza interna di 3,70 il capannone, 3,00 lo spaccio aziendale. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1494 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/8, consistenza 0, rendita 11.602,00 Euro, indirizzo catastale: Via Antonello da Messina, piano: Terra, intestato a [REDACTED] derivante da foglio 2 particella 1494 sub. 1 per Variazione della destinazione Lavorazione e Deposito Prodotti Alimentari

Coerenze: La conformazione e distribuzione interna sia del capannone che dello spaccio aziendale è conforme alla rappresentazione catastale. Il cespite identificato come lotto n.13, confina con lotto n.8, lotto n.10, lotto n.24 e con viabilità interna di accesso ai lotti.

La categoria D/8 è relativa a fabbricati costruiti o adattati per specifiche esigenze di una attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
- foglio 2 particella 1507 (catasto fabbricati), superficie mq 2272, indirizzo catastale: via Nazionale n.1, intestato [REDACTED]

Coerenze: confina a sud con area libera part. 1506 altra ditta, a ovest area libera part. 1499 altra ditta e immobile part. 1514 altra ditta, a nord con immobile part. 1514 altra ditta e strada interna dell'area industriale, ed a est con via Torrente Gallo.

trattasi di area urbana ricadente nell'area ex ASI asservita al lotto 13 su cui insiste il capannone individuato dalla part. 1494 sub.2

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area industriale (denominata ex Pirelli), le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Messina e Milazzo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante poche centinaia di metri
ferrovia distante pochi chilometri



DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il capannone internamente è stato adattato a speciali esigenze di una attività commerciale, in particolare è stato modificato con attrezzature specifiche alla lavorazione di alimenti surgelati (confezionamento sotto vuoto) ed il piccolo fabbricato limitrofo è stato adattato a spaccio alimentare per la loro commerciabilizzazione.

Il capannone presenta struttura portante costituita da fondazioni in c.a., montanti e traversi in acciaio e travi di copertura reticolari, pareti in muratura con blocchi di calcestruzzo, e copertura in lamiera

grecata, ha una superficie coperta di circa mq 1.857 con una altezza interna di circa ml 9,50. Lo stesso si presenta adattato per specifiche esigenze di un attività commerciale (produzione e conservazione alimenti), con ambienti (celle frigorifre) di forma regolare e di altezza interna pari a circa ml 3,70.

Dal punto di vista distributivo è costituito dalle varie celle coibentate, da un locale tecnico, da un piccolo ufficio, dai servizi igienici completi di spogliatoi e docce, di cui due per disabili, e da spazi di disimpegno, e la sua consistenza, conformazione e distribuzione interna è riportata nell'allegata planimetria catastale. Allo stesso si accede tramite due portoni sezionali automatizzati da altro portone in ferro.

Tutte le celle ed i relativi disimpegni sono delimitati da tramezzature e soffitti costituiti da pannelli coibentati, e presentano pavimentazione in linoleum realizzata su massetto termo isolante.

Si presenta in ottime condizioni di conservazione e manutenzione, lo stesso è dotato di tutti gli impianti ed in particolare di impianto di climatizzazione, antincendio e di illuminazione artificiale, oltre agli impianti frigoriferi specifici per il tipo di attività commerciale cui è destinato. Oltre a cabina elettrica MT/BT

Il piccolo fabbricato indipendente, costituito da un corpo di fabbrica ad una sola elevazione fuori terra, realizzato con struttura portante in acciaio e copertura piana, è adibito come già detto a spaccio aziendale; presenta pavimentazione in piastrelle e chiusura perimetrale in vetro con struttura in ferro.

Dal punto di vista distributivo è costituito da un grande ambiente, destinato alla commerciabilizzazione dei prodotti, da un ambiente destinato ad uffici e ripostigli, e da un ambiente destinato servizi igienici. Ha una superficie coperta di circa mq 115 ed una altezza di ml 3,00 e la sua consistenza, conformazione e distribuzione interna è rappresentata nell'allegata planimetria catastale.

L'area esterna di pertinenza, destinata a spazio di manovra e di sosta, presenta pavimentazione di tipo industriale, e nella stessa sono ubicati la cabina elettrica ed altri servizi ausiliari per le lavorazioni relative all'attività industriale. La predetta area ha una superficie di circa mq 445 è delimitata lato strada da un ampio cancello carrabile in ferro automatizzato ed un cancelletto pedonale, mentre sugli altri lati da recinzione realizzata utilizzando pilastri in ca posti su cordolo in ca, blocchi di calcestruzzo sormontati da pannelli metallici.

L'area urbana asservita al lotto 13 (capannone industriale) dista alcune centinaia di metri dallo stabilimento, ha una superficie catastale di mq 2272 e si presenta in stato di abbandono per come rappresentato dalle allegate fotografie; la stessa confina a sud-est con area libera part. 1506 altra ditta, a ovest area libera part. 1499 altra ditta e immobile part.1514 altra ditta, a nord con immobile part. 1514 altra ditta e strada interna dell'area industriale, ed a est con via Torrente Gallo.

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Capannone industriale	1.857,00	x	100 %	=	1.857,00
Totale:	1.857,00				1.857,00

ACCESSORI:

esposizione, composto da un grande vano destinato all'esposizione e commercializzazione dei prodotti, e da una zona uffici con servizi igienici, sviluppa una superficie commerciale di **115,00** Mq.

terreno industriale, sviluppa una superficie commerciale di **44,50** Mq, area di pertinenza destinata a spazio di manovra e sosta automezzi adibiti al trasporto merci

terreno industriale, sviluppa una superficie commerciale di **113,60** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1507 (catasto terreni), superficie 0, indirizzo catastale: via Nazionale 1

area urbana asservita al lotto 13

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo utilizzato per la stima del valore del capannone industriale, con le sue pertinenze tra cui l'area urbana identificata dalla part.1507, è quello sintetico comparativo. Con questo metodo è stato determinato il più probabile prezzo medio di mercato tramite valutazioni di tipo oggettivo e soggettivo inerenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, quali la zona di ricadenza urbanistica e la relativa destinazione (D/8 attività commerciale), l'ubicazione o meno in prossimità di reti servizi infrastrutturali, l'adeguatezza delle aree scoperte destinate al parcheggio, agli spazi di manovra e allo stockaggio, ed ancora la natura delle opere interne e degli impianti, ed in ultimo ma non meno importante lo stato di conservazione. Nel caso in esame, in virtù delle considerazioni svolte nella descrizione, si è tenuto conto dell'accessibilità, delle ottime condizioni di manutenzione, della dotazione impiantistica ad alto livello, della volumetria e della destinazione commerciale dell'immobile.

Da tali considerazioni, dalle indagini effettuate sui luoghi, nell'Hinterland tirrenico della Provincia di Messina, presso tecnici del settore e presso l'ufficio tecnico del Comune di Villafranca, e dal confronto con i prezzi comuni per immobili che presentano le stesse caratteristiche il più possibile analoghe a quelle del cespite in esame, è scaturita la valutazione del più probabile prezzo di mercato per metro quadro di superficie lorda pari a €. 1.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.857,00	x	900,00	=	1.671.300,00
Valore superficie accessori:	273,10	x	900,00	=	245.790,00
					1.917.090,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 1.917.090,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 1.917.090,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo utilizzato per la stima del valore del capannone industriale, con le sue pertinenze tra cui l'area urbana asservita identificata dalla part.1507, è quello sintetico comparativo. Con questo metodo è stato determinato il più probabile prezzo medio di mercato tramite valutazioni di tipo oggettivo e soggettivo inerenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, quali la zona di ricadenza urbanistica e la relativa destinazione, l'ubicazione o meno in prossimità di reti servizi infrastrutturali, la presenza o meno di aree destinate al parcheggio, agli spazi di manovra e allo stockaggio, ed ancora la natura delle opere interne e degli impianti, ed in ultimo ma non meno importante lo stato di conservazione.

Da tali considerazioni, dalle indagini effettuate sui luoghi, presso tecnici del settore e presso l'ufficio tecnico del Comune di Villafranca, e dal confronto con i prezzi comuni per immobili che presentano le stesse caratteristiche il più possibile analoghe a quelle del cespite in esame, è scaturita la valutazione del più probabile prezzo di mercato per metro quadro di superficie lorda.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Comune di Villafranca Tirrena, agenzie: Agenzie Immobiliari, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare del Catasto, Quotazioni Borsino Immobiliare, ed inoltre: compravendite di



edifici con destinazione industriale nell'hinterland messinese ed in particolare nel comprensorio tirrenico.

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	capannone industriale	1.857,00	273,10	1.917.090,00	1.917.090,00
				1.917.090,00 €	1.917.090,00 €

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: € 1.917.090,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% 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: € 0,00

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 1.917.090,00

data 17/03/2017

il tecnico incaricato
STELLARIO GUIDO GRAFFEO

