

# TRIBUNALE DI MESSINA II^ CIVILE

## Esecuzione Forzata

**FINO 2 SECURITISATION S.R.L. e, per essa doVALUE S.P.A.**  
contro



N. Gen. Rep. **000113/2022**

**Giudice Dott.ssa MARIA CARMELA D'ANGELO**

## ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Ing. Antonino Midiri  
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 3842  
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 420  
C.F. MDRNNN84T16F158B- P.Iva 03277780833*

*con studio in Saponara (ME), Piazza Matrice n. 1  
telefono: 090333780  
cellulare: 3201130878*

*P.E.C.: [antonino.midiri@ingpec.eu](mailto:antonino.midiri@ingpec.eu)  
Email: [ing.antoninomidiri@gmail.com](mailto:ing.antoninomidiri@gmail.com)*



**Bene in Messina, Contrada Fossa Grande, Località Faro Superiore  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Proprietà per la quota di 1/1 di appezzamento di terreno edificabile, fabbricato in corso di costruzione e deposito attrezzi siti in Messina, Contrada Fossa Grande, Località Faro Superiore. L'immobile consiste in un terreno edificabile che risulta essere composto da due particelle sulle quali insistono un fabbricato in corso di costruzione e un piccolo deposito, confinante: a Nord con il Torrente Papardo e sugli altri tre lati con terreni e fabbricati altra ditta. Dette particelle nell'insieme, sviluppano una superficie di 6.195,00 mq e al Catasto Terreni del Comune di Messina sono intestate a:
- [REDACTED], sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà 1/1 e sono individuate al:
    - **foglio 39, particella 781**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie ha 00 are 06 ca 65, reddito Dominicale Euro 3,43, reddito Agrario Euro 1,55 (*cf. allegato n. 2*);
    - **foglio 39, particella 783**, qualità Seminativo Arborato, classe 1, superficie ha 00 are 55 ca 30, reddito Dominicale Euro 29,99, reddito Agrario Euro 12,85 (*cf. allegato n. 2*).

**Classe energetica dell'immobile oggetto di procedura:** gli immobili sono esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E..

**Destinazione Urbanistica Immobili Lotto 01:**

Le particelle nella Variante Generale al Piano Regolatore Generale, approvata con D.D.R. n. 686/2002 così come modificato con D.D.G. 34DRU/2013, D.D.G. 128DRU/2013, D.D.G. 99/2014, ricadono totalmente in **zona B4d**.

Le suddette particelle non ricorrono in alcun vincolo di Piano.

Restano in vigore i vincoli non imposti dal P.R.G.

Le stesse ricadono:

- all'interno delle aree classificate come stabili;
- all'interno del Piano Paesaggistico riguardante l'intero territorio dell'Ambito 9 ricadente nella provincia di Messina;
- all'interno della Z.P.S. (cod. sito: ITA030042);
- all'esterno del S.I.C. (Laghi di Ganzirri cod. sito: ITA030008);
- all'esterno del S.I.C. (Monti Peloritani cod. sito: ITA030011);
- all'esterno del P.A.I. approvato;
- all'esterno del P.A.I. adottato con D.S.G. n. 108 del 16/04/2021 e pubblicato sulla G.U.R.S. n. 22 del 21/05/2021.

Non ricadono all'interno dei perimetri individuati dal "Catasto dei soprassuoli percorsi dal fuoco" (*cf. allegato n. 12*).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:	Periferica a traffico regolare la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria svincolo autostradale Giostra
Caratteristiche zone limitrofe:	miste
Collegamenti pubblici:	servizio pubblico urbano (ATM)

**3. STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava 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 e spese della procedura

###### 4.2.1. Iscrizioni:

**Ipoteca Volontaria nn. 27405/7929 del 29/06/2007** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO del 28/06/2007, rep. n. 39613/8879, Notaio Vicari Giuseppe, sede Messina

- **A favore:** UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A., sede Verona, C.F. 03656170960 (domicilio ipotecario eletto Messina, Via XXVII Luglio);
- **Contro:** [REDACTED] sede [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Capitale € 2.900.000,00 Totale € 5.800.000,00 durata 10 anni.

Grava su immobili in Comune di Messina, foglio 39, particella 781, ex particella 160/A, foglio 39, particella 783 ex particella 270/A.

**Ipoteca Legale nn. 21504/3362 del 04/07/2011** nascente da RUOLO ESATTORIALE del 24/06/2011, rep. n. 60343/2010 emesso da SERIT SICILIA S.P.A., sede Messina

- **A favore:** SERIT SICILIA S.P.A., sede Messina, C.F. 04739330829 (Richiedente: SERIT SICILIA S.P.A., Via Ugo Bassi 126, is. 137, 98100 - Messina);
- **Contro:** [REDACTED] sede [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Capitale € 14.901,80 Totale € 29.803,60

Grava su immobili in Comune di Messina, foglio 39, particelle 781 e 783.

**Ipoteca Giudiziale nn. 7707/699 del 23/03/2022** nascente DECRETO INGIUNTIVO del 27/12/2016, rep. n. 2022 emesso da Tribunale di Messina, sede Messina.

- **A favore:** UNICREDIT S.P.A., sede Roma, C.F. 00348170101 (Richiedente: EUROPA CS S.R.L. per Studio Legale Passaro, Via Romagnosi, 42 Messina);
- **Contro:** [REDACTED] sede [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Capitale € 383.101,23 Totale € 500.000,00.

Grava su immobili in Comune di Messina, foglio 39, particelle 781 e 783.

###### 4.2.2. Pignoramenti:

**Trascrizione nn. 22140/17683 del 05/08/2022** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/06/2022, rep. n. 1950 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Messina, sede Messina

- **A favore:** FINO 2 SECURITISATION S.R.L., sede Milano, C.F. 09966400963 (Richiedente: Avv. Daniele Passaro per FINO 2 SECURITISATION SRL, Messina, Via Romagnosi, 42);
- **Contro:** [REDACTED] sede [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Grava su immobili in Comune di Messina, foglio 39, particelle 781 e 783.

###### 4.2.3. Altre trascrizioni:

**Trascrizione nn. 8362/6414 del 12/04/2018**, Atto Giudiziario nascente da **Sentenza Dichiarativa di Fallimento** del 07/03/2018, rep. n. 28/2018 emesso da Tribunale di Messina, sede Messina

- **A favore:** ~~MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO~~ [REDACTED] (Richiedente: Avv. Valentina Bellitto, Via Mamertini, is. 106 n. 17, Messina)
- **Contro:** [REDACTED] sede [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Grava su immobili in Comune di Messina, foglio 39, particelle 781 e 783.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Per verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei manufatti insistenti sulle particelle pignorate, in data 30/01/2025, veniva inviata tramite PEC al Dipartimento Servizi Territoriali ed Urbanistici del Comune di Messina richiesta di Accesso agli Atti prot. n. 28611/2025 per visionare e ritirare le copie del fascicolo riguardante i beni pignorati. L'ufficio competente in data 18/02/2025 prot. n. 49494/2025 richiedeva l'integrazione al chiesto accesso atti. Facendo seguito alla richiesta, il C.T.U., si recava, previo appuntamento all'archivio pratiche edilizie del Comune di Messina per effettuare ulteriori ricerche. Dalle ricerche effettuate si rinveniva solo un fascicolo recante ID: 29310 che veniva comunicato tramite P.E.C. del 06/03/2025 al Dipartimento Servizi Territoriali ed Urbanistici, sportello unico per l'edilizia, ufficio accesso atti al fine di richiedere la visione o copia telematica di detto fascicolo.

Il numero di ID comunicato veniva smistato al Servizio Repressione Abusi Edilizi e Pubblica Incolumità presso il quale risultava depositato il fascicolo richiesto. Gli atti contenuti in detto fascicolo venivano trasmessi in data 17/03/2025 tramite P.E.C. al richiedente (cfr. allegato n. 7).

Non avendo riscontrato alcuna pratica edilizia relativamente ai manufatti rinvenuti in sede di sopralluogo, si può affermare che gli stessi risultano realizzati abusivamente.

Con riferimento al fabbricato in corso di costruzione, stante lo stato di degrado in cui versa si ritiene opportuna la sua demolizione, mentre, il deposito attrezzi può essere regolarizzato in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sulla particella 783 del foglio di mappa 39 oggetto della presente procedura esecutiva insiste un piccolo deposito attrezzi, che tramite rilievo topografico veniva rilevato. Effettuato il rilievo topografico, venivano eseguite tutte le prestazioni finalizzate all'inserimento in mappa e all'accatastamento dello stesso, consistenti in (cfr. allegato n. 2):

- richiesta dell'Estratto di Mappa;
- redazione del Tipo Mappale;
- redazione DOCFA.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

A carico delle particelle di terreno pignorate, come si desume dall'atto Compravendita del 20/09/2006, rep. n. 39257/8642, trascritto il 26/09/2006 ai nn. 40293/21806, gravano le seguenti servitù che vengono integralmente di seguito riportate:

- a) di acquedotto a servizio del fondo e del fabbricato in atto adibito a pensionato, part. 163, nonché del palmento part. 54;
- b) di passaggio e transito di mezzi, anche pesanti e di autovetture per trasporto di persone e cose fino ad accedere al fabbricato (part. 163) in atto adibito a pensionato ed a quello destinato a palmento (part. 54);
- c) di condutture di energia elettrica;
- d) di utenza per fornitura di acqua comunale;
- e) di allaccio alla fognatura comunale;
- f) di utenza per la condotta del servizio telefonico.

La proprietaria delle particelle 163 e 54, per i diritti spettantile sulle stesse, consente che le servitù sopra indicate vengano spostate dalla società ( ) in altro sito. La stessa società, ha inoltre, la facoltà di spostare impianti ed utenze sulla realizzanda strada pubblica, strada che consentirà l'accesso al fabbricato ( ) ricadente sulla particella 163 e al palmento particella 54.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

- A [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED], gli immobili in oggetto sono pervenuti per Atto di Compravendita del 29/09/2006, rep. n. 39257/8642, Notaio Vicari Giuseppe, sede Messina, trascritto il 26/09/2006 ai nn. 40293/21806 da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] (cfr. allegato n. 9).

### 6.2 Precedenti proprietari:

- A [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], gli immobili erano pervenuti da Atto di Divisione del 08/03/2006, rep. n. 88325/17864, Notaio Monforte Guido, sede Messina, trascritto il 09/03/2006 ai nn. 10388/5443 e successivo Atto di Divisione in rettifica del 20/09/2006, rep. n. 39257/8642, Notaio Vicari Giuseppe, sede Messina, trascritto il 26/09/2006 ai nn. 4029/21804, da comproprietà con [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] (c r. alle ato n. 8).
- Ai [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] gli immobili erano pervenuti per Decreto di Trasferimento Immobili del 27/06/2005, rep. n. 632 Tribunale di Messina, trascritto il 01/07/2005 ai nn. 24888/13898, da potere di [REDACTED] sede [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- A [REDACTED] sede [REDACTED] C.F. [REDACTED] gli immobili erano pervenuti per Atto di Compravendita del 29/07/1991, rep. n. 55124, Notaio Bruni Giuseppe, trascritto il 05/08/1991 ai nn. 21708/18164.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

Nessuna

### Descrizione **Immobile** di cui al punto A

Proprietà per la quota di 1/1 di appezzamento di terreno edificabile, fabbricato in corso di costruzione e deposito attrezzi siti in Messina, Contrada Fossa Grande, Località Faro Superiore.

L'immobile sommariamente descritto al punto 1.A consiste in due particelle di terreno contigue che costituiscono un unico appezzamento delimitato da recinzione metallica e opere murarie, raggiungibile dalla Strada Provinciale 49 e dalla Via Torrente Papardo. Detto appezzamento è accessibile tramite due cancelli carrabili, di cui uno di cantiere che conduce all'area dove insiste il fabbricato in corso di costruzione e l'altro in ferro automatico, che tramite un lungo vialetto che attraversa l'immobile staggito, porta alla [REDACTED]

L'appezzamento di terreno ha forma irregolare, semipianeggiante, caratterizzato da fitta vegetazione consistente in alberi di agrumi, ulivi ed erbe infestanti.

Su detto appezzamento di terreno insistono: un fabbricato in corso di costruzione del quale sono stati già realizzati alcuni muri di contenimento in c.a., porzioni della fondazione, parte del solaio sopra fondazione e alcuni pilastri; un piccolo deposito attrezzi di forma irregolare consistente in un unico vano.

Al momento del sopralluogo l'intero compendio immobiliare si presentava con evidenti segni di degrado e di completo abbandono ed incuria.

Per maggiori dettagli descrittivi si rimanda al rilievo topografico, al rilievo fotografico ed al rilievo ex-novo (cfr. allegati nn. 5-6-13).

Nella tabella che segue, viene indicata la superficie commerciale detta anche superficie convenzionale vendibile, poiché utilizzata nel calcolo del prezzo di un immobile.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno Edificabile	Sup. reale lorda	6.173,90	1,00	6.173,90
Deposito attrezzi	Sup. reale lorda	21,10	1,00	21,10
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>6.195,00</b>		<b>6.195,00</b>



**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Il deposito attrezzi presenta una struttura mista in c.a. e muratura

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta singola materiale: acciaio
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: materiale:
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: battuto di cemento
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: assente
<i>Acqua calda sanitaria:</i>	tipologia: assente
<i>Riscaldamento</i>	tipologia: assente

---





## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Per giungere al più probabile valore di mercato dell'appezzamento di terreno edificabile, oggetto del presente procedimento, è stato adottato il metodo sintetico-comparativo, che consente di determinare il più probabile valore venale di un bene immobile, raffrontando i valori di mercato attuati nella zona per beni di caratteristiche compatibili e tenendo conto dei fattori propri (intrinseci) e di quelli esterni. Pertanto, individuato il bene, viene simulata la sua presenza sul mercato ed il prezzo con il quale lo stesso bene, con maggiore probabilità, potrebbe essere scambiato. Quindi, tenuto che l'appezzamento di terreno edificabile possiede le seguenti peculiarità:

- forma geometrica: non regolare;
- giacitura: semipianeggiante;
- accessibilità: scadente;
- distanza dai centri abitati: vicini;
- stato conservativo: incolto

e di altre caratteristiche, si ritiene congruo determinare un valore unitario al mq di 221,89 €/mq (cfr. allegato n. 4);

si avrà:

$$Vu \times Sc = V$$

dove:

$Vu$  = valore unitario

$Sc$  = superficie commerciale

$V$  = valore dell'immobile

Per cui, per l'immobile avremo:

$$221,89 \text{ €/mq} \times 6.173,90 \text{ mq} = \mathbf{1.369.926,67 \text{ €}}$$

Considerato che a carico delle particelle pignorate gravano le servitù meglio sopra specificate, si ritiene adeguato decurtare il valore stimato dell'immobile di una percentuale pari al 7 % (cfr. allegato n. 4):

$$1.369.926,67 \text{ €} \times 0,07 = 95.894,87 \text{ €}$$

Considerato altresì che, sul terreno edificabile che ci occupa, insiste un fabbricato in corso di costruzione di circa 4.500,00 mc (vuoto per pieno) che veniva realizzato abusivamente presumibilmente tra gli anni 2006/2007 e versa in uno stato di completo degrado strutturale, oltre che obsoleto dal punto di vista sismico, poiché, dall'epoca presunta della sua realizzazione ad oggi si sono succedute ben due normative tecniche per le costruzioni in zona sismica (N.T.C. 2008 del 14/01/2008 e N.T.C. 2018 del 17/01/2018).

I costi necessari per la sua demolizione e smaltimento presso le pubbliche discariche saranno pari a (cfr. allegato n. 4):

$$62.190,00 \text{ €} + 23.850,00 \text{ €} + 99.000,00 \text{ €} = 185.040,00 \text{ €}$$

Al valore stimato del terreno edificabile vanno decurtati l'incidenza delle servitù gravanti sul fondo e i costi necessari per la demolizione e smaltimento del manufatto in corso di costruzione insistente su di esso:

$$1.369.926,67 \text{ €} - (95.894,87 \text{ €} + 185.040,00 \text{ €}) = \mathbf{1.088.991,80 \text{ €}}$$

Sulla particella 783 è situato un piccolo deposito attrezzi di 21,10 mq in scadente stato di conservazione.

Tale deposito attrezzi viene stimato applicando il "METODO DELLA VALUTAZIONE PER COSTI" (cfr. allegato n. 4):



Costo della ristrutturazione:  $200,00 \text{ €/mq} \times 21,10 \text{ mq} = 4.220,00 \text{ €}$   
Valore del terreno:  $221,89 \text{ €/mq} \times 21,10 \text{ mq} = 4.681,88 \text{ €}$   
Sconto per deterioramento:  $4.220,00 \text{ €} \times 65 \% = 2.743,00 \text{ €}$   
Valore finale pari a :  
 $4.681,88 \text{ €} + (4.220,00 \text{ €} - 2.743,00 \text{ €}) = 6.158,88 \text{ €}$

Ne consegue che il più probabile valore di mercato del deposito attrezzi è di **6.158,88 €**

Pertanto, considerato che il bene oggetto di vendita è relativo alla proprietà per la quota di 1/1, l'importo complessivo è pari a:

$1.088.991,80 \text{ €} + 6.158,88 \text{ €} = \mathbf{1.095.150,68 \text{ €}}$

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria di Messina, Dipartimento Servizi Territoriali ed Urbanistici del Comune di Messina, Agenzie Immobiliari ed Osservatorio del Mercato Immobiliare.

## 8.3. Valutazione corpi

Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>Terreno Edificabile</b>	6.173,90 mq	€ 1.088.991,80	€ 1.088.991,80
<b>Deposito Attrezzi</b>	21,10 mq	€ 6.158,88	€ 6.158,88
<b>Totale</b>			<b>€ 1.095.150,68</b>

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% 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:

**€ 109.515,07**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

**€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

**Nessuno**

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

**Nessuna**

## 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 985.635,61**

Relazione lotto 001 creata in data 27/09/2024  
Codice documento: E080-22-000113-001

