

TRIBUNALE DI MESSINA

2^a Sezione Civile

Procedimento Esecuzione Immobiliare n. 271/2013 R.G.E.

Giudice: Dott.ssa MARIA CARMELA D'ANGELO

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PACHINO oggi

OFFICINE CST SPA oggi BELVEDERE SPV SRL

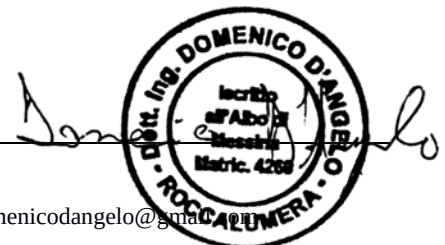
c/



**VERSIONE DELLA PERIZIA DI STIMA
REDATTA IN CONFORMITA' ALLA
DIRETTIVA DEL GARANTE PER LA
PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI DEL 7
FEBBRAIO 2008 (G.U. N. 47 DEL 25
FEBBRAIO 2008)**

Studio Tecnico Ing. Domenico D'Angelo
Via Carmine III n. 1, Roccalumera (ME)

Telefono: 3381093153 – p.e.c. domenico.dangelo3@ingpec.eu – e-mail ing.domenicodangelo@ingpec.eu



TRIBUNALE DI MESSINA
II^ CIVILE

Esecuzione Forzata

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PACHINO oggi OFFICINE
CST SPA oggi BELVEDERE SPV SRL**

contro



N. Gen. Rep. 000271/2013

Giudice Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo

RINNOVO DELLA C.T.U.

LOTTO 01

*Tecnico incaricato: Ing. Domenico D'Angelo
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 4269
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 581
C.F. DNC88C14F158B- P.Iva 03701920831*

*con studio in Roccalumera (ME), Via Carmine III n. 1
cellulare: 3381093153*

*P.E.C.: domenico.dangelo3@ingpec.eu
Email: ing.domenicodangelo@gmail.com*



**Bene in Mongiuffi Melia (ME), Via Torino n. 20,
Piani T-1-2-S1
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà di immobile di tipo popolare in Mongiuffi Melia (ME), Via Torino n. 20, Piani T-1-2-S1.

Il fabbricato a tre elevazioni fuori terra oltre piano seminterrato confinante: a Nord con la Via Torino, a Est e a Sud con terreno stessa ditta e ad Ovest con fabbricati altra ditta è composto al Piano Terra da: un ingresso-soggiorno con una porzione soppalcata, un disimpegno, un vano dove è ubicata la scala di collegamento al piano seminterrato, un w.c., due camere; al Piano Seminterrato da: un pranzo-soggiorno con angolo cottura, un w.c., un ripostiglio e una corte; i Piani Primo e secondo sono in corso di costruzione.

Nell'insieme l'immobile sviluppa una superficie lorda di 402,75 mq (*per superficie lorda si intende quella comprensiva di muri, tramezzi, pilastri... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile*).

L'unità immobiliare al Catasto Fabbricati del Comune di Mongiuffi Melia (ME) è identificata come segue:

- **foglio 13, particella 95, subb. 2 e 4;**

intestati a:

-

proprietà.

Nota: l'unità immobiliare pignorata, identificata nel N.C.E.U. del Comune di Mongiuffi Melia (ME) al foglio 13, particella 95, sub. 3, è stata soppressa. La soppressione ha originato l'immobile identificato al foglio 13, particella 95 sub. 4 (cfr. allegato n. 2).

Classe energetica dell'immobile oggetto di procedura

Il fabbricato è esente dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientrante nelle categorie elencate dall'art. 3 c. 3, del D.lgs n. 192/2005.

Nello specifico, i piani terra e seminterrato del fabbricato rifiniti sono in diretto collegamento con i piani primo e secondo che allo stato attuale risultano essere al "grezzo", senza impianti e finiture.

Destinazione Urbanistica Immobili Lotto 01:

Nel Programma di Fabbricazione del Comune di Mongiuffi Melia (ME) il fabbricato ricade in zona "**B – Residenziale**".

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	Centrale a traffico regolare con parcheggi la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Svincolo Autostradale:	Taormina (ME)
Caratteristiche zone limitrofe:	Miste
Collegamenti pubblici:	Servizio pubblico extra urbano – Treno (Stazione Taormina- Giardini)

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dal [REDACTED] debitore esecutato.



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 del 22/11/2007 ai nn. 45457/12818 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di Euro 140.000,00 con atto in Notaio Micali Sebastiano del 21/11/2007.

- **A favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SAN MARCO DI CALATABIANO SOC. COOP.**, con sede in Calatabiano, C.F.: 00856270871;

- **Contro:** [redacted], quale parte mutuataria,

[redacted] e [redacted] quale parte mutuataria e datrice di ipoteca

[redacted] quale parte fidejubente.

(cfr. allegato n. 3)

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento Immobiliare, trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Messina in data 5/12/2013 ai nn. **31030/24626**

- **A favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SAN MARCO DI CALATABIANO SOC. COOP.** con sede in Calatabiano, C.F.: 00856270871;

- **Contro:** [redacted]



4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Per accertare la regolarità urbanistica dell'immobile staggito, il C.T.U. effettuava istanza richiesta di accesso atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Mongiuffi Melia (ME) per richiedere la visione e il ritiro di copia delle pratiche edilizie presentata per lo stesso immobile.

Dallo studio della documentazione reperita in seguito ad accesso agli atti emergeva quanto segue:

I piani Seminterrato, Terra e Primo del fabbricato, venivano realizzati in forza della Concessione Edilizia n. 11/69 (non rinvenuta in atti) come da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà del 27/02/1995 resa dal

Nella medesima, lo stesso dichiarava, altresì che, in data antecedente al 31/12/1993 realizzava l'ampliamento in sopra elevazione del Piano Primo.

Per le opere realizzate in assenza e in difformità della Concessione Edilizia oltre che non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, il
Istanza di Sanatoria prot. n. 830 di cui al D.L. 27/09/94 n. 551 e s.m.i. per condonare una superficie utile di 52 mq.

Per le opere realizzate abusivamente, l'istante, corrispondeva tutte le oblazioni e gli oneri concessori dovuti come da giusta attestazione del Sindaco del Comune di Mongiuffi Melia (ME) prot. n. 864 del 03/03/1998, ma non presentava tutta la documentazione necessaria per la conclusione della pratica consistente in:

- Progetto dell'intero fabbricato;
- Documentazione Fotografica;
- Catastazione;
- Perizia Giurata;
- Titolo di Proprietà;
- C.I.S..

4.3.2. Conformità catastale:

Verificato lo stato dei luoghi nei sopralluoghi effettuati si sono riscontrate delle sostanziali difformità tra lo stato di fatto accertato dallo scrivente e le planimetrie redatte dal C.T.U. Arch. Francesco Giovanni Spadaro, allegate alla Perizia e presenti nella banca dati del Catasto Fabbricati del Comune di Mongiuffi Melia (ME).

Tutte le difformità catastali riscontrate posso essere regolarizzate mediante pratica DOCFA.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'immobile oggetto di procedura non fa parte di un condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- All'esecutato
l'intera proprietà del bene è pervenuta per atto di donazione in Notaio Francesco Paolo Calapaj di Messina del 09/05/1984, trascritto il 28/05/1984 ai nn. 13666/11831.

7. PRATICHE EDILIZIE (cfr. allegato n. 4).



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

Piena proprietà di immobile di tipo popolare in Mongiuffi Melia (ME), Via Torino n. 20, Piani T-1-2-S1.
L'immobile sommariamente descritto al punto 1.A consiste in un fabbricato che si sviluppa su più livelli, raggiungibile dalla Via Torino.

Detto fabbricato al **Piano Terra** con altezza interna di 2,75 m è composto da un ingresso-soggiorno di 21,15 mq con una porzione soppalcata di 10,50 mq in diretto collegamento con il disimpegno di 2,45 mq tramite il quale si raggiungono le due camere di 12,80 mq e di 15,20 mq, il w.c di 5,90 mq e il vano dove è ubicata la scala di collegamento al piano seminterrato di 11,45 mq; al **Piano Seminterrato** avente altezza interna di 2,50 è costituito da: un pranzo-soggiorno con angolo cottura di 47,35 mq, un w.c. di 3,00 mq, un ripostiglio di 10,90 mq e una corte di 22,60 mq raggiungibile dallo stesso piano e dalla Via Torino; i **Piani Primo e Secondo** sono in corso di costruzione aventi rispettivamente altezza interna di 2,90 m e di 2,70 m e superficie di 63,30 mq con balcone di 10,10 mq e 49,15 mq con balconi e terrazzo di 11,45 mq e 21,80 mq. Tutti i piani che costituiscono il fabbricato sono collegati mediante scala interna in c.a.

Per quanto riguarda le finiture dei piani terra e seminterrato: la pavimentazione è in cotto e ceramica; i servizi igienici sono rivestiti e pavimentati con piastrelle di gres porcellanato; le pareti ed i soffitti sono tinteggiati con pittura per interni; gli infissi esterni sono in alluminio con tapparelle in plastica; gli infissi interni in legno tamburato; la scala di collegamento al piano primo presenta una rampa rivestita in marmo ed una allo stato rustico, mentre, la scala di collegamento al piano seminterrato è in ferro.

La facciata esterna dell'intero fabbricato, in parte è intonacata ed in parte è a mattoni forati, pertanto, necessita di interventi di finitura.

Per maggiori dettagli descrittivi si rimanda ai rilievi fotografico ed Ex-novo (cfr. allegati nn. 5-6).

Nella tabella che segue, viene indicata la superficie commerciale detta anche superficie convenzionale vendibile, poiché utilizzata nel calcolo del prezzo di un immobile. Essa si ottiene considerando per intero le superfici abitabili lorde e riducendo la superficie degli spazi accessori (balconi, terrazze, spazi interni...) con l'ausilio di opportuni coefficienti che indicano a quanta parte abitabile questi spazi corrispondono:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piani Terra e Seminterrato	Sup. reale lorda	178,80	1,00	178,80
Piani Primo e Secondo	Sup. reale lorda	151,05	0,62	93,65
Balconi Piani Primo e Secondo (fino a 25,00 mq)	Sup. reale lorda	25,00	0,15	3,75
Balconi Piani Primo e Secondo (oltre i 25,00 mq)	Sup. reale lorda	25,30	0,05	1,26
Corte	Sup. reale lorda	22,60	0,10	2,26
	Sup. reale lorda	402,75		279,72

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

L'immobile presenta una struttura in c.a. e muratura

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente con tapparelle materiale: alluminio, vetro e plastica
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: gres, ceramica
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: unica anta a battente
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia
<i>Acqua calda sanitaria:</i>	tipologia: boiler elettrico
<i>Riscaldamento</i>	tipologia: assente



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto del presente procedimento viene adottato il metodo sintetico-comparativo: un procedimento che determina il valore di un immobile confrontandolo con prezzi di mercato di beni simili (comparabili) che sono stati venduti o sono in vendita nella stessa area o in zone vicine. In particolare, vengono apportate delle modifiche ai prezzi dei comparabili, tenendo conto delle differenze rispetto all'immobile oggetto della valutazione. Questo può consistere in aggiustamenti per la posizione, le dimensioni, lo stato di conservazione o altre caratteristiche specifiche.

Tenuto conto dello buono stato di conservazione e di altre caratteristiche dell'immobile da stimare, si ritiene attribuire un valore unitario al mq di € 420,00.

Pertanto si avrà:

si avrà:

$$Vu \times Sc = V$$

dove:

Vu = valore unitario

Sc = superficie commerciale

V = valore dell'immobile

Per cui, avremo:

il valore di mercato dell'immobile per l'intera proprietà è pari a:

$$279,72 \text{ mq} \times 420,00 \text{ €/mq} = \mathbf{117.482,40 \text{ €}}$$

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria di Messina, Archivio Comune di Mongiuffi Melia (ME), Agenzie Immobiliari ed Osservatorio del Mercato Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

ID Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A Fabbricato	279,72 mq	€ 117.482,40	€ 117.482,40

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:

€ 11.748,24

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€ 10.000,00

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:

€ 95.734,16

Relazione lotto 001 creata in data 19/01/2026
Codice documento: E080-13-000271-001

Il perito
Ing. Domenico D'Angelo

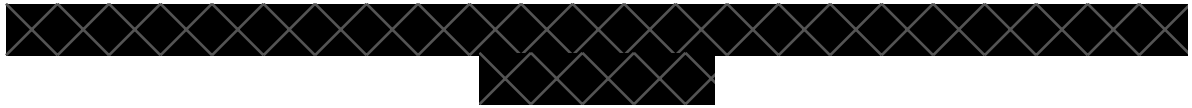
Giudice d'Esecuzione: Dott.ssa MARIA CARMELO D'ANGELO
Custode Giudiziario: Avv. MARIA RITA BOTTARI
Consulente: Ing. DOMENICO D'ANGELO

TRIBUNALE DI MESSINA
II^ CIVILE

Esecuzione Forzata

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PACHINO oggi OFFICINE
CST SPA oggi BELVEDERE SPV SRL**

contro



N. Gen. Rep. 000271/2013

Giudice Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo

RINNOVO DELLA C.T.U.

LOTTO 02

*Tecnico incaricato: Ing. Domenico D'Angelo
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 4269
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 581
C.F. DNC88C14F158B- P.Iva 03701920831*

*con studio in Roccalumera (ME), Via Carmine III n. 1
cellulare: 3381093153*

*P.E.C.: domenico.dangelo3@ingpec.eu
Email: ing.domenicodangelo@gmail.com*



**Bene in Mongiuffi Melia (ME), Via G. Mazzini n. 36,
Piani T-1-S1
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di immobile di tipo popolare in Mongiuffi Melia (ME), Via G. Mazzini n. 36, Piani T-1-S1.

Il fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre piano seminterrato confinante: a Nord con la Via Torino, a Est con corte altra ditta, e a Sud con terreno altra ditta e ad Ovest con fabbricato altra ditta, al **Piano Terra** è composto da: Un ingresso, un soggiorno, un disimpegno, una cucina, una lavanderia, una camera, un balcone ed un terrazzo; al **Piano Primo** da: un disimpegno, un soggiorno, una cucina, un'ulteriore disimpegno, due camere di cui una con cabina armadio, un bagno, due balconi ed una lavanderia; al **Piano Seminterrato** da: un porticato e tre depositi.

Nell'insieme l'immobile sviluppa una superficie lorda di 315,30 mq (*per superficie lorda si intende quella comprensiva di muri, tramezzi, pilastri... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile*).

L'unità immobiliare al Catasto Fabbricati del Comune di Mongiuffi Melia (ME) è identificata come segue:

- **foglio 13, particella 427, sub. 1**, categoria C/2, Classe 1, consistenza 20 mq, superficie catastale 32 mq, rendita Euro 33,05, piano S1;

- **foglio 13, particella 427, sub. 2**, categoria C/2, Classe 1, consistenza 27 mq, superficie catastale 36 mq, rendita Euro 44,62, piano S1;

- **foglio 13, particella 427, sub. 5**, categoria A/4, Classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 82 mq, rendita Euro 173,27, piano T;

- **foglio 13, particella 427, sub. 6**, categoria A/4, Classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 101 mq, rendita Euro 204,52, piano T-1;

- **foglio 13, particella 427, sub. 7 (BCN)**;

intestati a:

- [REDACTED] proprietà 1000/1000.

Nota: le unità immobiliari pignorate, identificate nel N.C.E.U. del Comune di Mongiuffi Melia (ME) al foglio 13, particella 427, subb. 3 e 4, sono state soppresse (cfr. allegato n. 7).

Classe energetica dell'immobile oggetto di procedura

L'immobile rientra in classe energetica E.

Si rileva che l'Attestazione di Prestazione Energetica in atti redatto dall'Arch. Francesco Giovanni Spadaro (C.T.U. sostituito) è valido fino al 18/05/2026.

Destinazione Urbanistica Immobili Lotto 01:

Nel Programma di Fabbricazione del Comune di Mongiuffi Melia (ME) il fabbricato ricade in zona **"B – Residenziale"**.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Centrale a traffico regolare con parcheggi
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Svincolo Autostradale: Taormina (ME)
Caratteristiche zone limitrofe: Miste
Collegamenti pubblici: Servizio pubblico extra urbano – Treno (Stazione Taormina- Giardini)

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dal [REDACTED] debitore esecutato.

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: Nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento Immobiliare, trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Messina in data 5/12/2013 ai nn. **31030/24626**

- **A favore:** BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SAN MARCO DI CALATABIANO SOC. COOP. con sede in Calatabiano, C.F. : 00856270871;
- **Contro:** [REDACTED]

(cfr. allegato n. 3)

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:*

Per accertare la regolarità urbanistica dell'immobile staggito, il C.T.U. effettuava istanza richiesta di accesso atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Mongiuffi Melia (ME) per la visione e il ritiro di copia delle pratiche edilizie presentate per lo stesso immobile.

Dall'accesso atti effettuato in data 12/12/2025, non si rinveniva alcuna pratica edilizia presentata per autorizzazioni amministrative, come da verbale di acquisizione atti prot. n. 6852 del 12/12/2025, sottoscritto dallo scrivente e dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Mongiuffi Melia (ME), [REDACTED] tuttavia, il fabbricato di vecchia costruzione risulta essere allo stato di fatto in parte ristrutturato.

Non avendo rinvenuto come già precisato alcuna pratica edilizia per il fabbricato in argomento si prendono in riferimento le planimetrie storiche in atti a firma del [REDACTED] [REDACTED] presentate in data 19/12/1991. Dal raffronto tra lo stato di fatto e le suddette planimetrie, si riscontrano delle difformità strutturali, ampliamenti volumetrici, diversa distribuzione degli spazi interni e modifiche dei prospetti.

Dette difformità riscontrate, possono essere regolarizzate mediante richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell' art. 36 del DPR 380/2001.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Verificato lo stato dei luoghi nei sopralluoghi effettuati si sono riscontrate diverse difformità. Tutte le difformità catastali riscontrate posso essere regolarizzate mediante pratica DOCFA.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'immobile oggetto di procedura non fa parte di un condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- All'esecutata [REDACTED] l'intera proprietà del bene è pervenuta per atto di compravendita in Notaio Pietro Restuccia di Letojanni (ME) del 18/07/1997, trascritto il 24/07/1997 ai nn. 17611/15254 da potere della [REDACTED]

6.2 Precedenti Proprietari:

- [REDACTED], il bene pervenne per atto di compravendita in Notaio Giovanni De Turcis del 16/01/1950, trascritto il 15/02/1950 ai nn. 1820/1678.

7. PRATICHE EDILIZIE: *Nessuna* (cfr. allegato n. 8)



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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di immobile di tipo popolare in Mongiuffi Melia (ME), Via G. Mazzini n. 36, Piani T-1-S1.

L'immobile sommariamente descritti al punto 1.A consistente in un fabbricato che si sviluppa su più livelli è raggiungibile mediante una scalinata posta in corrispondenza della Via Mazzini che conduce all'ingresso del piano terra di 3,10 mq, tramite il quale si accede al soggiorno di 12,00 mq in collegamento diretto con il disimpegno di 3,00 mq che consente l'accesso alla cucina di 7,60 mq, alla lavanderia di 5,50 mq e al balcone di 11,90 mq. Sempre attraverso l'ingresso si giunge alla camera di 21,10 mq che consente l'accesso al balcone, al bagno di 3,90 mq e al terrazzo di 7,30 mq, quest'ultimo raggiungibile anche dal balcone. Tramite scala interna si giunge al disimpegno del piano primo di 2,30 mq che consente l'accesso al bagno di 6,20 mq e al soggiorno di 18,15 mq che conduce alla cucina di 17,60 mq con balcone in parte chiuso dove insiste una lavanderia. Dal soggiorno si accede ad un ulteriore disimpegno di 2,50 mq che permette l'ingresso alla cameretta di 8,75 mq e alla camera di 11,50 mq con cabina armadio di 3,35 mq. Sul lato Nord è ubicato un balcone di 3,25 mq con accesso dal soggiorno e dalla camera. Il piano seminterrato raggiungibile attraverso una corte esterna è composto da un porticato di 26,80 mq che consente l'accesso ai tre depositi di 19,50 mq, 20,35 mq e 5,40 mq.

I predetti piani sono rifiniti come segue:

- 1) Piano Terra: la pavimentazione è in granito; il servizio igienico è rivestito e pavimentato con piastrelle di gres; le pareti ed i soffitti sono tinteggiati con pittura per interni; gli infissi esterni sono in legno; gli infissi interni in legno tamburato;
- 2) Piano Primo: la pavimentazione è in gres; il servizio igienico è rivestito e pavimentato con piastrelle di gres; i soffitti sono tinteggiati con pittura per interni; le pareti in parte sono tinteggiate con pittura per interni ed in parte rivestite in pietra; gli infissi esterni sono in alluminio con persiane; gli infissi interni in legno tamburato;
- 3) Piano Seminterrato si presente completamente allo stato rustico.

La facciata esterna dell'intero fabbricato non necessita di interventi di manutenzione.

Per maggiori dettagli descrittivi si rimanda ai rilievi fotografico ed Ex-novo (cfr. allegati nn. 9-10).

Nella tabella che segue, viene indicata la superficie commerciale detta anche superficie convenzionale vendibile, poiché utilizzata nel calcolo del prezzo di un immobile. Essa si ottiene considerando per intero le superfici abitabili lorde e riducendo la superficie degli spazi accessori (balconi, terrazze, spazi interni...) con l'ausilio di opportuni coefficienti che indicano a quanta parte abitabile questi spazi corrispondono:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento Piano Terra	Sup. reale lorda	87,20	0,80	69,76
Balcone Appartamento Piano Terra	Sup. reale lorda	22,40	0,25	5,60
Appartamento Piano Primo	Sup. reale lorda	98,40	1,00	98,40
Balcone Appartamento Piano Primo	Sup. reale lorda	7,80	0,25	1,95
Depositi Piano Seminterrato	Sup. reale lorda	71,25	0,35	24,94
Portico Piano Seminterrato	Sup. reale lorda	28,25	0,30	8,47
	Sup. reale lorda	315,30		209,12

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

L'immobile presenta una struttura in c.a. e muratura

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente e scorrevoli con persiane

materiale: alluminio e vetro

Infissi interni:

tipologia: a battente e scorrevoli

materiale: legno tamburato

Pavim. Interna:

materiale: gres, ceramica

Portone di ingresso:

tipologia: unica anta a battente

Impianti:

Elettrico:

tipologia: sottotraccia

Acqua calda sanitaria:

tipologia: boiler elettrico

Riscaldamento

tipologia: autonomo



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto del presente procedimento viene adottato il metodo sintetico-comparativo: un procedimento che determina il valore di un immobile confrontandolo con prezzi di mercato di beni simili (comparabili) che sono stati venduti o sono in vendita nella stessa area o in zone vicine. In particolare, vengono apportate delle modifiche ai prezzi dei comparabili, tenendo conto delle differenze rispetto all'immobile oggetto della valutazione. Questo può consistere in aggiustamenti per la posizione, le dimensioni, lo stato di conservazione o altre caratteristiche specifiche.

Tenuto conto dello stato di conservazione dell'intero lotto e di altre caratteristiche dello stesso, si ritiene attribuire un valore unitario al mq di € 605,00.

Pertanto si avrà:

si avrà:

$$Vu \times Sc = V$$

dove:

Vu = valore unitario

Sc = superficie commerciale

V = valore dell'immobile

Per cui, avremo:

il valore di mercato dell'immobile per l'intera proprietà è pari a:

$$209,12 \text{ mq} \times 605,00 \text{ €/mq} = \mathbf{126.517,60 \text{ €}}$$

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria di Messina, Archivio Comune di Mongiuffi Melia (ME), Agenzie Immobiliari ed Osservatorio del Mercato Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

ID Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A Fabbricato	209,12 mq	126.517,60 €	126.517,60 €

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:

€ 12.651,76

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€ 5.000,00

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:

€ 108.865,84

Relazione lotto 002 creata in data 28/01/2026
Codice documento: E080-13-000271-002

Il perito
Ing. Domenico D'Angelo

Giudice d'Esecuzione: Dott.ssa MARIA CARMELA ANTONIO
Custode Giudiziario: Avv. MARIA RITA BOTTARI
Consulente: Ing. DOMENICO D'ANGELO



TRIBUNALE DI MESSINA
II^ CIVILE

Esecuzione Forzata

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PACHINO oggi OFFICINE
CST SPA oggi BELVEDERE SPV SRL**

contro



N. Gen. Rep. 000271/2013

Giudice Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo

RINNOVO DELLA C.T.U.

LOTTO 03

*Tecnico incaricato: Ing. Domenico D'Angelo
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 4269
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 581
C.F. DNC88C14F158B- P.Iva 03701920831*

*con studio in Roccalumera (ME), Via Carmine III n. 1
cellulare: 3381093153*

*P.E.C.: domenico.dangelo3@ingpec.eu
Email: ing.domenicodangelo@gmail.com*



**Bene in Mongiuffi Melia (ME), Via Aria Poma
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo in Mongiuffi Melia (ME), Via Aria Poma.

L'appezzamento di terreno agricolo di qualità fico d'india confinante su tutti i lati con terreni appartenenti ad altra ditta sviluppa una superficie di 520,00 mq.

L'immobile al Catasto Terreni del Comune di Mongiuffi Melia (ME) è identificato come segue:

- **foglio 13, particella 721;**

intestato a:

-

proprietà 1000/1000 (cfr. allegato n. 11).

Destinazione Urbanistica Immobili Lotto 01:

Nel Programma di Fabbricazione del Comune di Mongiuffi Melia (ME) ricade in zona omogenea "E" (Verde Agricolo) (cfr. allegato n. 12).



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Agricola
Svincolo Autostradale: Taormina (ME)
Caratteristiche zone limitrofe: Miste

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'immobile era nel possesso del Sig. Puglia Giuseppe Concetto.

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: *Nessuna*

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento Immobiliare, trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Messina in data 05/12/2013 ai nn. **31030/24626**

- **A favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SAN MARCO DI CALATABIANO SOC. COOP.** con sede in Calatabiano, C.F.: 00856270871;
- **Contro:** [REDACTED]

(cfr. allegato n. 3)

- 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: *Nessuna*
- 4.3.2. Conformità catastale: *Nessuna*

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- All'esecutata [REDACTED], l'intera proprietà del bene è pervenuta per atto di compravendita in Notaio Pietro Restuccia di Letojanni (ME) del 18/07/1997, trascritto il 24/07/1997 ai nn. 17611/15254 da potere della [REDACTED]

6.2 Precedenti Proprietari

- Alla [REDACTED], il bene pervenne per atto di compravendita in Notaio Giovanni De Turcis del 03/05/1953, trascritto il 16/01/1954 ai nn. 615/576.

7. PRATICHE EDILIZIE: *Nessuna.*



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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Terreno agricolo in Mongiuffi Melia (ME), Via Aria Poma.
L'immobile sommariamente descritto al punto 1.A consiste in un appezzamento di terreno agricolo di qualità fico d'india con giacitura naturale in pendenza non raggiungibile da mezzi carrabili. Attualmente il fondo si presenta in stato incolto, con la presenza di piante di fico d'india disomogenea, priva di regolari sestri di impianto con vegetazione spontanea e crescita disordinata di arbusti ed alberi di ulivo. Allo stato di fatto non si rilevano opere irrigue attive né evidenze recenti di lavorazioni.

Il terreno sviluppa una superficie di 520,00 mq.

Per maggiori dettagli di quanto sopra si rimanda all'allegato fotografico (*cf. allegato n. 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	Sup. reale lorda	520 ,00 mq	1,00	520,00 mq
	Sup. reale lorda	520,00 mq		520,00 mq



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per valutare l'appezzamento di terreno, data la difficoltà a reperire compravendite di beni simili non è possibile applicare il metodo Sintetico-Comparativo.

Pertanto, lo stesso, viene stimato secondo i Valori Agricoli Medi delle tabelle dell'Agenzia delle Entrate, per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole Regioni Agrarie della Provincia di Messina.

Di seguito si riportano i valori medi della Provincia per la Regioni Agraria di ricadenza:

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 5 MONTAGNA LITORANEA DI MESSINA Comuni di: MESSINA, ROMETTA, SAPONARA, VILAFRANCA TIRRENA				REGIONE AGRARIA N°: 6 MONTAGNA LITORANEA DEI PELORITANI Comuni di: ALI, ALI TERME, FIUMEDINISI, FORZA D'AGRO, FURCI SICULO, GALLODORO, ITALIA, LETOIANI, MANDANICI, NIZZA DI SICILIA, PAGLIARA, ROCCALUMERA, SANT'ALESSIO SICULO, SANTA TERESA DI RIVA, SAVOCA, SCALETTA ZANCLEA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO	51000,00	SI	SI		50000,00			
BOSCO CEDUO	4600,00				4500,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	5500,00				5500,00			
CANNETO	10000,00				11000,00			
CASTAGNETO	4500,00							
CASTAGNETO DA FRUTTO					6000,00			
FICODINDIETO	3500,00				3000,00			
FRUTTETO	34500,00							
FRUTTETO IRRIGUO	38200,00							
GELSETO	5500,00				5500,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	1800,00				1800,00			
MANDORLETO					9500,00			
NOCCIOLETO					5000,00			
ORTO	24000,00							

Dall'esame dei suddetti valori, per la Regione Agraria n. 6 (ove ricade il terreno che ci occupa) ed in riferimento al tipo di coltura "Ficodindieto", risulta un valore agricolo medio VAM di € 3.000,00 ad Ettaro (€ 0,30/mq).

Considerato lo stato in cui versa, la posizione e altre caratteristiche, si ritiene congruo attribuire un valore unitario al mq di € 0,30.

Si avrà:

$$V_U \times S_C = V$$

dove:

V_U = valore unitario

S_C = superficie commerciale

V = valore dell'immobile

Per cui, per l'immobile avremo:

$$0,30 \text{ €/mq} * 520,00 \text{ mq} = \text{€ } 156,00$$

Ne risulta che il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è pari a € 156,00.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria di Messina, Agenzie Immobiliari ed Osservatorio del Mercato Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

ID Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A Terreno	520 mq	€ 156,00	€ 156,00



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:

€ 15,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

Nessuna

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:

€ 140,40

Relazione lotto 003 creata in data 02/02/2026
Codice documento: E080-13-000271-003

Il perito
Ing. Domenico D'Angelo

