

# TRIBUNALE DI MESSINA

LOCALITA'

**MESSINA**

OGGETTO

**PROCEDURA ESECUTIVA N°36/2025 R.G.E.**

**YYYYYYYYYYYYYY S.C.A CREDITORE PROCEDENTE**

**XXXXXXXXXXXX**

**DEBITORE ESECUTATO**

Ing. Filippo Gullo MRICS  
Via Uccelliera is.438/A n°1  
98121 Messina  
Mail: [filippo.gullo@icloud.com](mailto:filippo.gullo@icloud.com)  
Pec: [filippo.gullo@ingpec.eu](mailto:filippo.gullo@ingpec.eu)



DATA

25/07/2025

DESCRIZIONE DOCUMENTO

**RELAZIONE DI STIMA**



## RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

(art. 173-bis disp. att. come novellato dal D.L. 27/06/2015 conv. dalla L. 06/08/2015 n°132)

Ill.ma Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo, Giudice delle esecuzioni presso il Tribunale di Messina - II Sezione Civile.

### **A) Premessa**

La Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo nominava me sottoscritto Ing. Filippo Gullo, con studio in Messina Via Uccelliera is.438/A n.1, esperto nel procedimento n°36/2025 Ruolo Generale delle Esecuzioni disponendo che lo scrivente proceda preliminarmente alla verifica della completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. ed alla successiva redazione della relazione di stima secondo il disposto dell'art. 173 bis di cui alla Legge 06/08/2015.

### **B) Verifica documentazione art.567 - comma 2 c.p.c.**

In atto, nei fascicoli di cui alla procedura esecutiva oggetto della presente, esiste la certificazione notarile sostitutiva dell'ipocastale la quale, sulla scorta dei registri immobiliari, attesta l'intero usufrutto e l'intera proprietà, rispettivamente dei beni siti in Messina ed in Novara di Sicilia, in capo al debitore esecutato, Sig.ra XXXXXXXXXXXX. La nuda proprietà dei beni siti in Messina risulta nella disponibilità del figlio della suddetta, Sig. XXXXXXXXXXXX. Nella medesima certificazione sono correttamente riportate le provenienze dei singoli beni comprensive delle formalità pregiudizievoli nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sui suddetti immobili sono:

- a. Ipoteca legale iscritta ai nn. 39627/7881 del 19/11/2009 a favore di yyyyyyyyyy contro XXXXXXXXXXXX importo ipoteca



156.873,12 € - Debito 78.436,56 €;

- b.** Ipoteca giudiziale iscritta ai nn. 31380/2922 del 22/11/2024 nascente da decreto ingiuntivo del 03/08/2024 n.797 del Tribunale di Messina favore di YYYYYYYYYYYY contro XXXXXXXXXXXX avente importo di 52.611,14 €;
- c.** Atto di pignoramento immobiliare del 18 Febbraio 2025 Rep. 365 - Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Messina, trascritto presso L'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Messina, in data 27 Febbraio 2025 ai n.ri 5231/4068 R.G./R.P. contro XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 sul diritto di usufrutto sugli immobili siti in Messina e per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà sugli immobili siti in Novara di Sicilia ed identificati in catasto come di seguito riportato:

COMUNE DI MESSINA	FOGLIO	P.LLA	SUB	DESTINAZIONE D'USO	CATEGORIA CATASTALE	SUPERFICIE (Mq)	PIANO	INDIRIZZO	DIRITTO REALE PIGNORATO
	109	192	21	UNITA' RESIDENZIALE	A/2	136	V	VIA DEL POZZO	USUFRUTTO (1/1)
	109	192	28	CANTINA	C/6	15	S1	VIA DEL POZZO	USUFRUTTO (1/1)
COMUNE DI NOVARA DI SICILIA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DESTINAZIONE D'USO	CATEGORIA CATASTALE	SUPERFICIE Mq	PIANO	INDIRIZZO	INDIRIZZO
	32	223	-	FABBRICATO CIELO-TERRA RESIDENZIALE	A/2	236	T-1	CONTRADA MADALA	PIENA PROPRIETA' (1/1)
	32	227	-	FABBRICATO	ENTE URBANO	270	-	CONTRADA MADALA	PIENA PROPRIETA' (1/1)
	32	151	-	TERRENO	VIGNETO	1690	-	CONTRADA MADALA	PIENA PROPRIETA' (1/1)
	32	158	-	TERRENO	AGRUMETO	380	-	CONTRADA MADALA	PIENA PROPRIETA' (1/1)
	32	159	-	TERRENO	AGRUMETO	350	-	CONTRADA MADALA	PIENA PROPRIETA' (1/1)
	32	160	-	TERRENO	AGRUMETO	1580	-	CONTRADA MADALA	PIENA PROPRIETA' (1/1)
	32	225	-	TERRENO	ULIVETO	1200	-	CONTRADA MADALA	PIENA PROPRIETA' (1/1)
	32	226	-	TERRENO	ULIVETO	2800	-	CONTRADA MADALA	PIENA PROPRIETA' (1/1)
	32	228	-	FABBRICATO DIRUTO	FABBRICATO DIRUTO	100	-	CONTRADA MADALA	PIENA PROPRIETA' (1/1)
	32	229	-	TERRENO	ULIVETO	1280	-	CONTRADA MADALA	PIENA PROPRIETA' (1/1)
	32	230	-	TERRENO	ULIVETO	1020	-	CONTRADA MADALA	PIENA PROPRIETA' (1/1)

Dalla documentazione depositata in Atti di Causa, è riscontrabile la continuità ultraventennale potendosi quindi attestare la completezza della documentazione di cui all'articolo in epigrafe.

Tutti gli immobili eseguiti non sono pignorati pro-quota.

Con riferimento alla vendita, lo scrivente ha individuato due Lotti omogenei:



**LOTTO 1:** Gli immobili costituenti il lotto risultano ubicati tutti nel Comune di Messina e sono identificati in catasto come di seguito riportato:

LOTTO 1 COMUNE DI MESSINA	FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEGORIA CATASTALE	DESTINAZIONE D'USO
	109	192	21	A/2	UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE
	109	192	28	C/6	CANTINA

**LOTTO 2:** Gli immobili costituenti il lotto risultano ubicati tutti nel Comune di Novara di Sicilia, Contrada Madda, e sono identificati in catasto come di seguito riportato:

COMUNE DI NOVARA DI SICILIA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DESTINAZIONE D'USO	CATEGORIA COLTURA CATASTALE
	32	223	-	FABBRICATO CIELO-TERRA RESIDENZIALE	A/2
	32	227	-	FABBRICATO	ENTE URBANO
	32	151	-	TERRENO	VIGNETO
	32	158	-	TERRENO	AGRUMETO
	32	159	-	TERRENO	AGRUMETO
	32	160	-	TERRENO	AGRUMETO
	32	225	-	TERRENO	ULIVETO
	32	226	-	TERRENO	ULIVETO
	32	228	-	FABBRICATO	FABBRICATO DIRUTO
	32	229	-	TERRENO	ULIVETO
	32	230	-	TERRENO	ULIVETO

**C) Punti di cui all'art.173 - bis disp. att. c.p.c.**

**1-2) IL LOTTO 1** è costituito da una unità immobiliare a destinazione residenziale posizionata al piano quinto di un edificio pluri-piano, sito in Via del Pozzo, traversa che si diparte dal Viale Regina Margherita, in zona pressoché centrale del Comune di Messina. Completa il compendio una cantina pertinenziale posta al piano seminterrato del medesimo edificio. L'epoca di realizzazione del fabbricato risulta essere degli inizi degli anni 2000. La struttura portante del



fabbricato è del tipo intelaiata con travi e pilastri in cemento armato. L'unità immobiliare, versante in buono stato d'uso e manutentivo, ha l'accesso da pianerottolo comune cui si arriva tramite scala condominiale interna ed ascensore; essa è composta da vari vani prospicienti le pubbliche vie ed è provvista delle dotazioni impiantistiche tipiche delle civili abitazioni.

L'unità, così come pure la cantina, confina con zone condominiali ed unità altre ditte.

Il **Lotto 2** è costituito da un compendio immobiliare formato da fabbricati e terreni siti nel Comune di Novara di Sicilia in Contrada Madala. Più in particolare trattasi di un fabbricato a due elevazioni fuori terra destinato a civile abitazione la cui ristrutturazione risale agli anni 1976-1977, due fabbricati, di fatto completamente diruti e non ripristinabili sia funzionalmente quanto strutturalmente, e suoli agricoli limitrofi e confinanti con i suddetti in atto non mantenuti e coltivati. La struttura portante del fabbricato è del tipo intelaiata con travi e pilastri in cemento armato ed il collegamento tra i due livelli è assicurata da scala interna. Le condizioni manutentive sono mediocri e le dotazioni impiantistiche sono limitate a quelle tipiche dei fabbricati dell'epoca.

Il compendio nel suo insieme, terreni e fabbricati, confina con altre ditte.

Per la completa identificazione catastale dei due lotti, si rimanda alle visure catastali ed allo stralcio di mappa allegati alla presente relazione.

Con riferimento agli schemi distributivi degli immobili oggetto di esecuzione, per maggiore chiarezza e dettaglio, si rimanda alle allegate planimetrie catastali.



**3)** Riguardo lo stato di occupazione/detenzione dei beni pignorati di cui al Lotto 1 e Lotto 2, all'atto del sopralluogo, essi risultavano nella piena disponibilità e detenzione dell'usufruttuaria esecutata (Lotto 1) e della proprietaria (Lotto 2), Sig.ra xxxxxxxxxxxx.

**4-5)** Da quanto risulta allo scrivente, non esistono formalità, vincoli od altri oneri gravanti sui beni al di fuori della presente procedura.

**6)** Riguardo la regolarità del compendio pignorato, in sede di sopralluogo si è potuto riscontrare, con riferimento al Lotto 1, l'apertura in difformità di una porta di collegamento tra due appartamenti contermini, così come pure nella cantina è emersa la fusione delle due unità limitrofe. L'edificio di cui al suddetto Lotto 1, è stato edificato in forza della C.E. n°14935 del 10/08/2000 e successiva C.E. in variante n°304 del 11/11/2003; risulta poi in atti la presentazione, in data 09/12/2004 n°07, di istanza di sanatoria, ai sensi della Legge 326/2003, per la realizzazione in difformità dei posti auto di cui ai subalterni 28 e 29. Per ciò che concerne il Lotto 2, edificato mediante titolo abilitativo Licenza Edilizia pratica 38/76 del 28/07/1976, si riscontrano alcune difformità consistenti in modifiche partizioni interne e alcune modifiche dei prospetti afferenti alla realizzazione di nuove aperture e trasformazioni di alcune esistenti. Riguardo il suddetto cespite, è stato reperita la autorizzazione alla abitabilità rilasciata in data 29/11/1977.

**7)** Si rilevano i seguenti costi per il ripristino dello stato dei luoghi:

- Lotto 1 Euro 5.000,00 (Ripristini unità immobiliare residenziale e cantina);
- Lotto 2 Euro 10.000,00 (Oneri comunali/catastali e tecnici per SCIA in sanatoria e aggiornamenti DOCFA);



8) I beni pignorati non sono gravati da censi, livelli o usi civici.

9) Con riferimento al bene esecutato, da informazioni assunte in sede di sopralluogo, con riferimento ai beni di cui al Lotto 1, esiste il condominio costituito ma non si è stati in grado di assumere le relative informazioni concernenti eventuali quote arretrate degli ultimi due anni, mentre per quelli di cui al Lotto 2 non esiste alcun condominio.

#### **D) Determinazione del valore (art. 568 c.p.c.)**

La base di valore adottata è quella del valore di mercato definito come *"l'ammontare stimato al quale un'attività od una passività dovrebbe essere ceduta alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo una adeguata attività di commercializzazione in cui le parti abbiano agito in modo consapevole, informato e senza coercizioni"*. **(Red Book RICS 2025)**

Con riferimento all'art. 568 c.p.c., partendo dal valore di mercato, si è fatto riferimento ad un valore cosiddetto di "Vendita Forzata", inferiore a quello di mercato, in quanto nelle vendite giudiziarie vengono a mancare tutti quei presupposti che sono alla base di una libera contrattazione tra potenziali acquirenti e venditore tipiche di una normale compravendita.

La superficie commerciale delle unità immobiliari, il cui calcolo è riportato nelle tabelle seguenti, è stata determinata partendo dalla Superficie Esterna Lorda adottando poi degli opportuni coefficienti di ragguaglio per omogeneizzare le superfici secondarie/accessorie a quella principale.



LOTTO 1 COMUNE DI MESSINA	FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEGORIA CATASTALE	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE Mq	COEFF. RAGGUAGLIO %	SUPERFICIE COMMERCIALE Mq
	109	192	21	A/2	UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE	136	100%	136,00
	109	192	28	C/6	CANTINA	15	40%	6,00
							<b>TOT</b>	<b>142,00</b>

LOTTO 2 COMUNE DI NOVARA DI SICILIA	FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA COLTURA CATASTALE	SUPERFICIE Mq	DESTINAZIONE D'USO	COEFF. RAGGUAGLIO %	SUPERFICIE COMMERCIALE Mq
	32	223	A/2	236	FABBRICATO CIELO TERRA RESIDENZIALE	100%	236,00
	32	227	ENTE URBANO FABBRICATO VEIUSTO	270	FABBRICATO	20%	54,00
	32	151	VIGNETO	1690	TERRENO	100%	1690,00
	32	158	AGRUMETO	380	TERRENO	100%	380,00
	32	159	AGRUMETO	350	TERRENO	100%	350,00
	32	160	AGRUMETO	1580	TERRENO	100%	1580,00
	32	225	ULIVETO	1200	TERRENO	100%	1200,00
	32	226	ULIVETO	2800	TERRENO	100%	2800,00
	32	228	FABBRICATO DIRUTO	100	FABBRICATO	10%	10,00
	32	229	ULIVETO	1280	TERRENO	100%	1280,00
	32	230	ULIVETO	1020	TERRENO	100%	1020,00
						<b>TOT</b>	<b>10.600,00</b>

Si precisa che la valutazione viene effettuata nelle condizioni in cui si trova l'immobile senza considerare usi alternativi più redditizi od interventi di riqualificazione e/o miglioramento delle attuali condizioni manutentive.

La metodologia di stima del valore di mercato adottata è stata quella dell'approccio di mercato (Market Approach) che consente di determinare il più probabile valore di mercato del cespite da valutare, tramite la rilevazione sul mercato di prezzi di immobili simili (comparable) poi opportunamente aggiustati per riportarli nelle condizioni dell'immobile subject da valutare. Nel metodo comparativo la valutazione avviene confrontando il bene con altri che sono oggetto di transazione sul mercato di riferimento e che rispondono ai criteri di valutazione dello specifico aspetto di valore considerato.



Tale metodo consente la determinazione del valore di mercato mediante l'analisi dei prezzi di beni confrontabili con quello di riferimento. I fattori da considerare ai fini dell'esame di attendibilità dei beni di confronto sono:

- la loro localizzazione confrontata con quella del bene da valutare;
- il grado di obsolescenza - fisica, tecnica ed economica;
- le caratteristiche tecniche ed economiche dei beni comparabili;
- il numero di transazioni confrontabili.

Per la suddetta attività valutativa si è fatto ricorso alle fonti dirette ed a quelle indirette.

Le fonti dirette, chiamate anche fonti primarie, sono rappresentate dagli operatori che partecipano direttamente al processo di scambio avendo quindi a disposizione dati sulle unità immobiliari e del mercato di zona in generale quali ad esempio prezzi di vendita.

Rientrano in questa categoria, ad esempio, gli agenti immobiliari e gli intermediari in generale.

Le fonti indirette o secondarie, sono costituite da operatori che, pur non partecipando direttamente al processo di scambio, elaborano le informazioni disponibili sul mercato; rientrano in questa categoria le società specializzate, i centri studi, le società di valutazione e l'Agenzia delle Entrate.

Si è pertanto effettuata un'accurata ricerca di mercato di immobili aventi caratteristiche tecniche ed economiche analoghe o prossime all'immobile subject che ha consentito di reperire "*asking price*" assunti come comparables i cui valori di vendita sono stati adeguati mediante dei correttivi di LOCALIZZAZIONE, QUALITA' e SCONTISTICA (relativa alla fase di trattativa di una compravendita), per



riportarli nelle condizioni dell'Immobile di cui alla presente Valutazione. Si riporta di seguito la tabella delle quotazioni dei valori immobiliari relativi al segmento di mercato dei beni oggetto di pignoramento effettuata dal centro studi Scenari Immobiliari e dall'Agenzia dell'Entrate.

DATI AGGIORNATI A GENNAIO 2025

**Messina**  
Città metropolitana di Messina  
MICROZONA: Liberta'



### ABITAZIONI USATE

Periodo	Prezzi (€/mq)			Canoni (€/mq/anno)		
	MIN	MAX	VMF	MIN	MAX	VMF
2024	550	1.400	750	15	55	30

Fonte: Scenari Immobiliari



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: MESSINA

Comune: MESSINA

Fascia/zona: Semicentrale/ANNUNZIATA%20-%20VIA%20DEL%20FANTE%20-

Codice zona: %20TREMONTI%20

Microzona: %20TORRENTE%20TRAPANI%20ALTO%20-%20GIOSTRA%20-

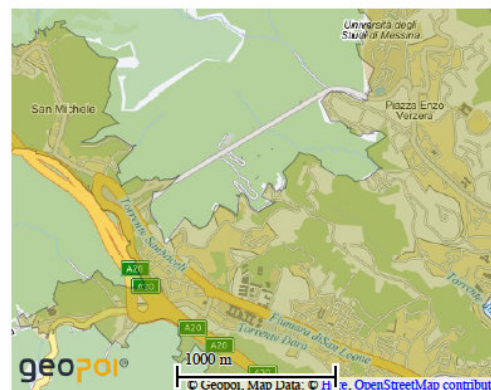
%20VLE%20REGINA%20ELENA%20-%20VLE%20REGINA%20MARGH-

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
		Abitazioni civili	Normale		850	1150	
Abitazioni di tipo economico	Normale	750	1100	L	3,2	4,8	N
Autorimesse	Normale	550	810	L	3,1	4,6	N
Box	Normale	500	740	L	4	5,9	N
Posti auto coperti	Normale	480	720	L	3,3	4,9	L
Posti auto scoperti	Normale	400	590	L	2,4	3,2	L
Ville e Villini	Normale	1150	1700	L	4,9	7	N

Spazio disponibile per annotazioni



Per il segmento RESIDENZIALE si riportano di seguito le tabelle di valutazione riportante i comparativi adottati ai fini della stima:



**LOTTO 1 – UNITA' IMMOBILIARE E CANTINA PERTINENZIALE MESSINA**

<b>ALLEGATO MCA - FABBRICATO RESIDENZIALE - MESSINA (ME)</b>				
COMP 1		<b>INDIRIZZO</b>	<b>MESSINA - Via del Pozzo</b>	
		AGENZIA	TECNOCASA	
		FUNZIONE	UNITA' IMMOBILIARE	
		SUPERFICIE COMMERCIALE	mq	100
		ASKING PRICE	Euro/mq	1.090
			<b>Euro</b>	<b>109.000</b>
		SCONTO PROPOSTA	%	15%
		<b>REQUESTED</b>	<b>Euro</b>	<b>92.650</b>
		LOCALIZZAZIONE		0%
		QUALITA' / DIMENSIONE		25%
			<b>Euro/mq</b>	<b>1.158</b>
COMP 2		<b>INDIRIZZO</b>	<b>MESSINA - Via Peschiera</b>	
		AGENZIA	IMMOBILIARE CASA.EU	
		FUNZIONE	UNITA' IMMOBILIARE	
		SUPERFICIE COMMERCIALE	mq	130
		ASKING PRICE	Euro/mq	1.269
			<b>Euro</b>	<b>165.000</b>
		SCONTO PROPOSTA	%	15%
		<b>REQUESTED</b>	<b>Euro</b>	<b>140.250</b>
		LOCALIZZAZIONE		-10%
		QUALITA' / DIMENSIONE		20%
			<b>Euro/mq</b>	<b>1.165</b>
COMP 3		<b>INDIRIZZO</b>	<b>MESSINA Viale regina Margherita</b>	
		AGENZIA	UNO IMMOBILIARE	
		FUNZIONE	UNITA' IMMOBILIARE	
		SUPERFICIE COMMERCIALE	mq	127
		ASKING PRICE	Euro/mq	1.890
			<b>Euro</b>	<b>240.000</b>
		SCONTO PROPOSTA	%	15%
		<b>REQUESTED</b>	<b>Euro</b>	<b>204.000</b>
		LOCALIZZAZIONE		-15%
		QUALITA' / DIMENSIONE		-5%
			<b>Euro/mq</b>	<b>1.297</b>
<b>MEDIA 3 COMP.</b>		<b>Euro/mq (arrotondato)</b>	<b>1.250</b>	

Pertanto, avremo un valore di mercato unitario come di seguito rappresentato:

**UNITA' RESIDENZIALE LOTTO 1: Euro/mq 1.250,00;**

**Superficie Commerciale: 142 mq;**

**Valore di Mercato di 1.250 €/mq X 142 mq = 177.500,00 €**

Occorre segnalare che trattandosi di pignoramento dell'intero usufrutto, occorre determinare e scorporare dal valore di mercato il valore del diritto reale pignorato.



## VALORE NUDA PROPRIETÀ ED USUFRUTTO A TERMINE

Usufrutto Vitalizio	
Valore della piena proprietà	€ 177.500,00
Età dell'usufruttuario	80 anni
Tasso di interesse legale	2,50%
Coefficiente moltiplicatore	10
Valore dell'usufrutto	€ 44.375,00
Valore della nuda proprietà	€ 133.125,00

## LOTTO 2 - FABBRICATO CIELO-TERRA E TERRENI

Da indagini di mercato svolte dallo scrivente, non sono stati reperiti prezzi di compravendite né prezzi richiesta (asking price) e pertanto si è dovuto procedere tramite ausilio di fonti indirette (società di studi del mercato immobiliare) oltre ad interviste presso operatori del mercato immobiliare, determinando una ipotesi di valore unitario a mq di superficie commerciale, considerando l'ubicazione e lo stato manutentivo del fabbricato, pari a **400 €/mq** (Cfr. tabelle seguenti).



### ABITAZIONI USATE

Periodo	Prezzi (€/mq)			Canoni (€/mq/anno)		
	MIN	MAX	VMF	MIN	MAX	VMF
LUG. 2025	350	1.200	900	11	41	31

Fonte: Scenari Immobiliari

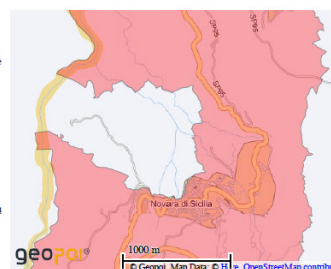
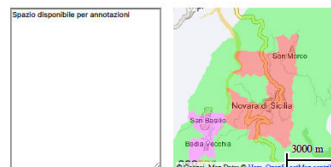


Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2  
 Provincia: MESSINA  
 Comune: NOVARA DI SICILIA  
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20URBANO%20E%20LOC.%20SAN%20MARCO  
 Codice zona: B1  
 Microzona: 1  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (LN)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (LN)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	510	740	L	1,9	2,3	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	380	560	L	1,7	2,1	N
Box	Normale	170	245	L	1	1,4	N

Stampa

Legenda



Con riferimento ai terreni, data la destinazione urbanistica degli stessi come da CDU allegato, considerando altresì la mancanza di transazioni commerciali utilizzabili, si è utilizzato per la loro valutazione la banca dati OVA (Osservatorio dei Valori Agricoli) che consente di ottenere una ipotesi di valore puntuale in funzione della coltura agricola praticata e dei fattori estrinseci ed intrinseci del fondo in questione.

Per cui avremo:



**VALORI MIN/MAX NELL'ANNO 2024  
COMUNE DI NOVARA DI SICILIA (ME)**

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
AGRUMETO	29000	72000

**ELABORAZIONE VALORE PUNTUALE**

Mediante algoritmo approvato dal Comitato Scientifico dell'Osservatorio dei Valori Agricoli in relazione alle sotto selezionate caratteristiche del terreno:

<b>Agrumeto</b>	
Accesso	INSUFFICIENTE
Ubicazione	NORMALE
Densità	ORDINARIA BASSA
Esposizione	NORMALE
Età	PROSSIMO ESTIRP
Risorsa irrigua	NO
<b>€ 31.814/ha</b>	



**VALORI MIN/MAX NELL'ANNO 2024  
COMUNE DI NOVARA DI SICILIA (ME)**

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
ULIVETO	19000	43000

**ELABORAZIONE VALORE PUNTUALE**

Mediante algoritmo approvato dal Comitato Scientifico dell'Osservatorio dei Valori Agricoli in relazione alle sotto selezionate caratteristiche del terreno:

<b>Uliveto</b>	
Giacitura	ACCLIVE
Accesso	INSUFFICIENTE
Ubicazione	NORMALE
Densità	ORDINARIA BASSA
Esposizione	NORMALE
Età	PROSSIMO ESTIRP
<b>€ 22.563/ha</b>	

LOTTO 2 COMUNE DI NOVARA DI SICILIA	FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA COLTURA CATASTALE	SUPERFICIE Mq	DESTINAZIONE D'USO	COEFF. RAGGUAGLIO %	SUPERFICIE COMMERCIALE Mq	VALORE DI MERCATO Euro/Mq	VALORE DI MERCATO Euro
	32	223	A/2	236	FABBRICATO CIELO TERRA RESIDENZIALE	100%	236,00	400,00 €	94.400,00 €
	32	227	ENTE URBANO FABBRICATO VEIUSTO	270	FABBRICATO	20%	54,00	400,00 €	21.600,00 €
	32	151	VIGNETO	1690	TERRENO	100%	1690,00	2,25 €	3.802,50 €
	32	158	AGRUMETO	380	TERRENO	100%	380,00	3,20 €	1.216,00 €
	32	159	AGRUMETO	350	TERRENO	100%	350,00	3,20 €	1.120,00 €
	32	160	AGRUMETO	1580	TERRENO	100%	1580,00	3,20 €	5.056,00 €
	32	225	ULIVETO	1200	TERRENO	100%	1200,00	2,25 €	2.700,00 €
	32	226	ULIVETO	2800	TERRENO	100%	2800,00	2,25 €	6.300,00 €
	32	228	FABBRICATO DIRUTO	100	FABBRICATO	10%	10,00	400,00 €	4.000,00 €
	32	229	ULIVETO	1280	TERRENO	100%	1280,00	2,25 €	2.880,00 €
	32	230	ULIVETO	1020	TERRENO	100%	1020,00	2,25 €	2.295,00 €
					<b>TOT</b>		10.600,00		<b>145.369,50 €</b>



## **VALORE DI VENDITA FORZATA**

Per definire il valore di vendita forzata, che altri non è, secondo le Linee Guida emanate dall'ABI sulla valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili (NPL), che un valore di mercato con assunzioni, si determineranno gli adeguamenti e le correzioni necessarie, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando pertanto una riduzione, al netto delle detrazioni dovute alla regolarizzazione, rispetto al valore di mercato sopra individuato, del **10%**, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Considerate le seguenti situazioni:

- stato d'uso e manutenzione (già considerati nella stima);
- lo stato di possesso (nessuna situazione opponibile);
- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili con la presente procedura (non presenti);
- spese condominiali insolute: non si è a conoscenza di eventuali quote insolute;
- eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- mancata operatività della garanzia per eventuali vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato, sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze



esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione; si applica una riduzione del **10%** come già in precedenza specificato. Il Valore di vendita Forzata viene determinato decurtando dal valore di mercato del diritto reale pignorato gli eventuali costi di regolarizzazione urbanistico/edilizia ed una percentuale (10%) dovuta alla mancanza di garanzie/vizi. Si riportano nella pagina seguente le tabelle riassuntive nelle quali sono esplicitati il valore di mercato e quello di vendita forzata da porre a base nelle successive operazioni di vendita.

### LOTTO 1 - MESSINA (VENDITA DELL'USUFRUTTO)

LOTTO 1 COMUNE DI MESSINA	FOGLIO	PILA	SUB	CATEGORIA CATATALE	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE Mq	COEFF. RAGGUAGLIO %	SUPERFICIE COMMERCIALE Mq	VALORE DI MERCATO Euro/Mq	VALORE DI MERCATO Euro	VALORE DI MERCATO USUFRUTTO Euro	COSTI DI REGOLARIZZAZIONE Euro	DECURTAZIONE 10% PER MANCANZA DI GARANZIA E VIZI	VALORE DI VENDITA FORZATA Euro
	109	192	21	A/2	UNITA' D'ABBIELLARE RESIDENZIALE	136	100%	136,00	1.250,00 €	170.000,00 €				
	109	192	28	C/6	CANTINA	15	40%	6,00	1.250,00 €	7.500,00 €	44.375,00 €	5.000,00 €	3.937,50 €	35.437,50 €
						<b>TOT</b>		<b>142,00</b>		<b>177.500,00 €</b>	<b>44.375,00 €</b>		<b>3.937,50</b>	<b>35.437,50 €</b>

### LOTTO 2 - NOVARA DI SICILIA (VENDITA DELL'INTERA PROPRIETA')

LOTTO 2 COMUNE DI NOVARA DI SICILIA	FOGLIO	PARCELLA	CATEGORIA CULTURA CATATALE	SUPERFICIE Mq	DESTINAZIONE D'USO	COEFF. RAGGUAGLIO %	SUPERFICIE COMMERCIALE Mq	VALORE DI MERCATO Euro/Mq	VALORE DI MERCATO Euro	COSTI DI REGOLARIZZAZIONE Euro	DECURTAZIONE 10% PER MANCANZA DI GARANZIA E VIZI	VALORE DI VENDITA FORZATA Euro	
	32	223	A/2	236	FABBRICATO CIELO TERRA RESIDENZIALE	100%	236,00	400,00 €	94.400,00 €	10.000,00 €	8.440,00 €	75.960,00 €	
	32	227	ENTE URBANO FABBRICATO VELUSTO	270	FABBRICATO	20%	54,00	400,00 €	21.600,00 €	0,00 €	2.160,00 €	19.440,00 €	
	32	151	VIGNETO	1690	TERRENO	100%	1690,00	2,25 €	3.802,50 €	0,00 €	380,25 €	3.422,25 €	
	32	158	AGRUMETO	380	TERRENO	100%	380,00	3,20 €	1.216,00 €	0,00 €	121,60 €	1.094,40 €	
	32	159	AGRUMETO	350	TERRENO	100%	350,00	3,20 €	1.120,00 €	0,00 €	112,00 €	1.008,00 €	
	32	160	AGRUMETO	1580	TERRENO	100%	1580,00	3,20 €	5.056,00 €	0,00 €	505,60 €	4.550,40 €	
	32	225	ULIVETO	1200	TERRENO	100%	1200,00	2,25 €	2.700,00 €	0,00 €	270,00 €	2.430,00 €	
	32	226	ULIVETO	2800	TERRENO	100%	2800,00	2,25 €	6.300,00 €	0,00 €	630,00 €	5.670,00 €	
	32	228	FABBRICATO DIRUTO	100	FABBRICATO	10%	10,00	400,00 €	4.000,00 €	0,00 €	400,00 €	3.600,00 €	
	32	229	ULIVETO	1280	TERRENO	100%	1280,00	2,25 €	2.880,00 €	0,00 €	288,00 €	2.592,00 €	
	32	230	ULIVETO	1020	TERRENO	100%	1020,00	2,25 €	2.295,00 €	0,00 €	229,50 €	2.065,50 €	
						<b>TOT</b>		<b>10.600,00</b>		<b>145.369,50 €</b>		<b>13.536,95 €</b>	<b>121.832,55 €</b>

### Dichiarazioni

In applicazione e conformità agli Standard di Valutazione Globali della RICS e degli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni



e dalle condizioni riportate;

-il valutatore non ha alcun interesse verso il bene 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 e collocato l'immobile;

-il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione in atti della procedura (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Il fruitore finale è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile;

Il presente rapporto è conforme agli Standard di Valutazione Globali Red Book 2025 comprensivi degli International Valuation Standards (IVS) ed alle linee ABI per la Valutazione degli immobili sottostanti a crediti inesigibili.

È vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori e alle associazioni a cui sono iscritti, se non ai fini della procedura esecutiva in questione.

Pertanto, si rassegna alla S.S. il presente rapporto di valutazione restando comunque a disposizione per ogni chiarimento dovesse necessitare.

L'Esperto del G.E.  
Ing. Filippo Gullo



## **ALLEGATI**

Documentazione Fotografica

Documentazione catastale

Certificato di Destinazione Urbanistica



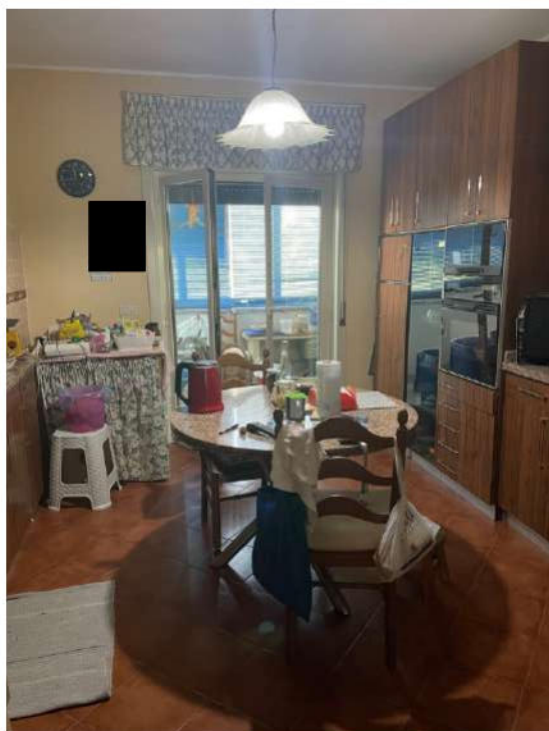
## ALLEGATO FOTOGRAFICO

### LOTTO 1 – IMMOBILE SITO IN MESSINA – VIA DEL POZZO













**LOTTO 2 – IMMOBILI SITI IN NOVARA DI SICILIA – C.DA MADDA**















**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Messina**

Dichiarazione protocollo n. ME0131493 del 20/07/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Messina

Via Del Pozzo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 109

Particella: 192

Subalterno: 21

Compilata da:  
Denaro Silvano

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

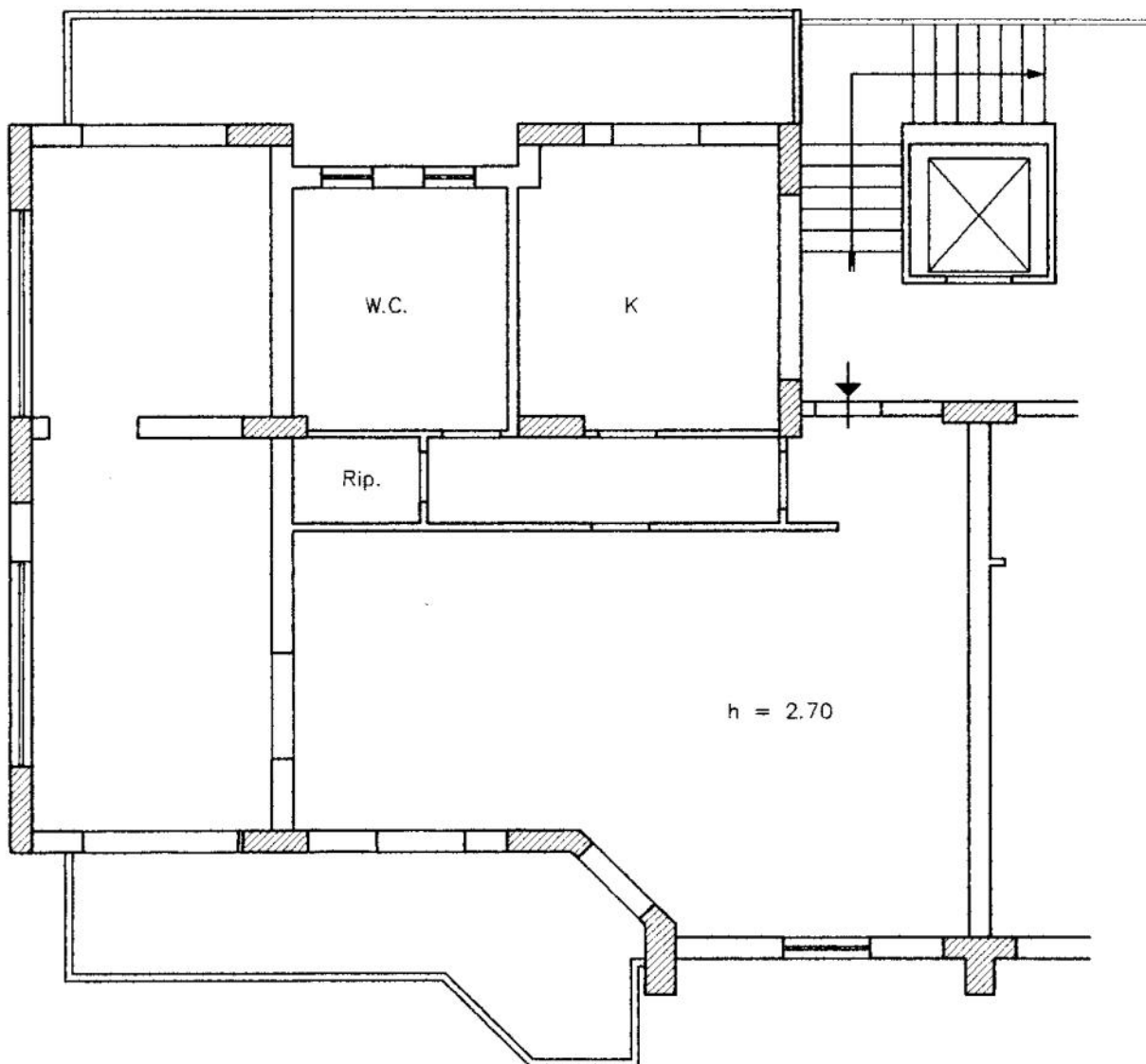
Prov. Messina

N. 1368

Scheda n. 1

Scala 1:100

Piano Quinto



Ultima planimetria in atti



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Messina**

Dichiarazione protocollo n. ME0085473 del 09/05/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Messina

Via Del Pozzo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 109  
Particella: 192  
Subalterno: 28

Compilata da:  
Denaro Silvano

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

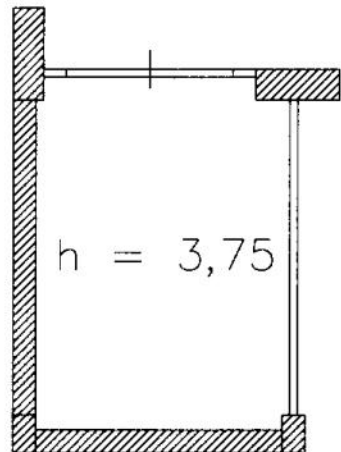
Prov. Messina

N. 1368

Scheda n. 1

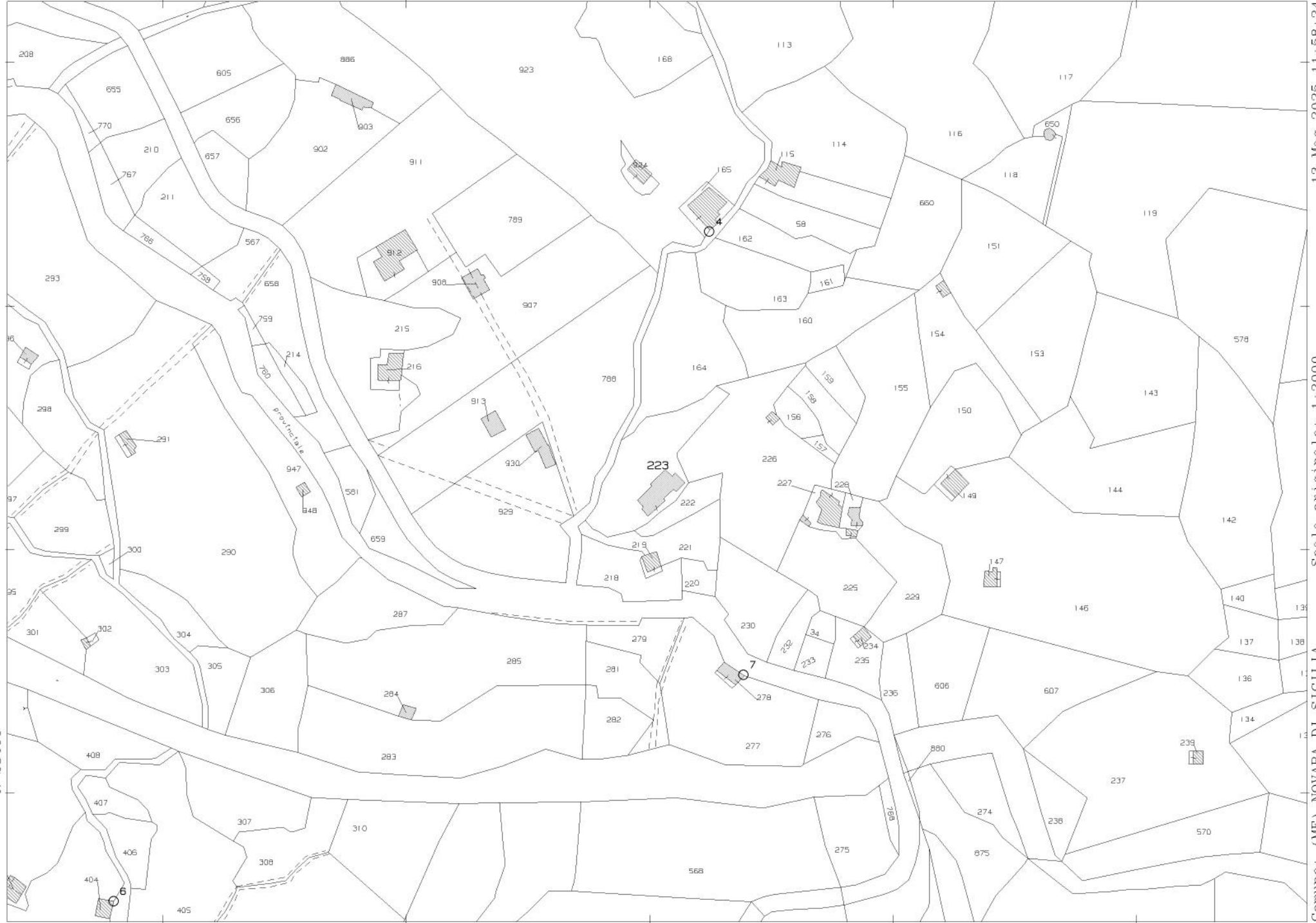
Scala 1:100

PIANO S/1  
BOX AUTO



Ultima planimetria in atti





N=2B400

E=13100

1 Particella: 223

Firmato Da: GULLO FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e9f670cd6f546042f6920cad0ec20da

Comune: (ME) NOVARA DI SICILIA  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T287342/2025  
13-Mag-2025 11:58:24  
Foglio: 32



MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
20

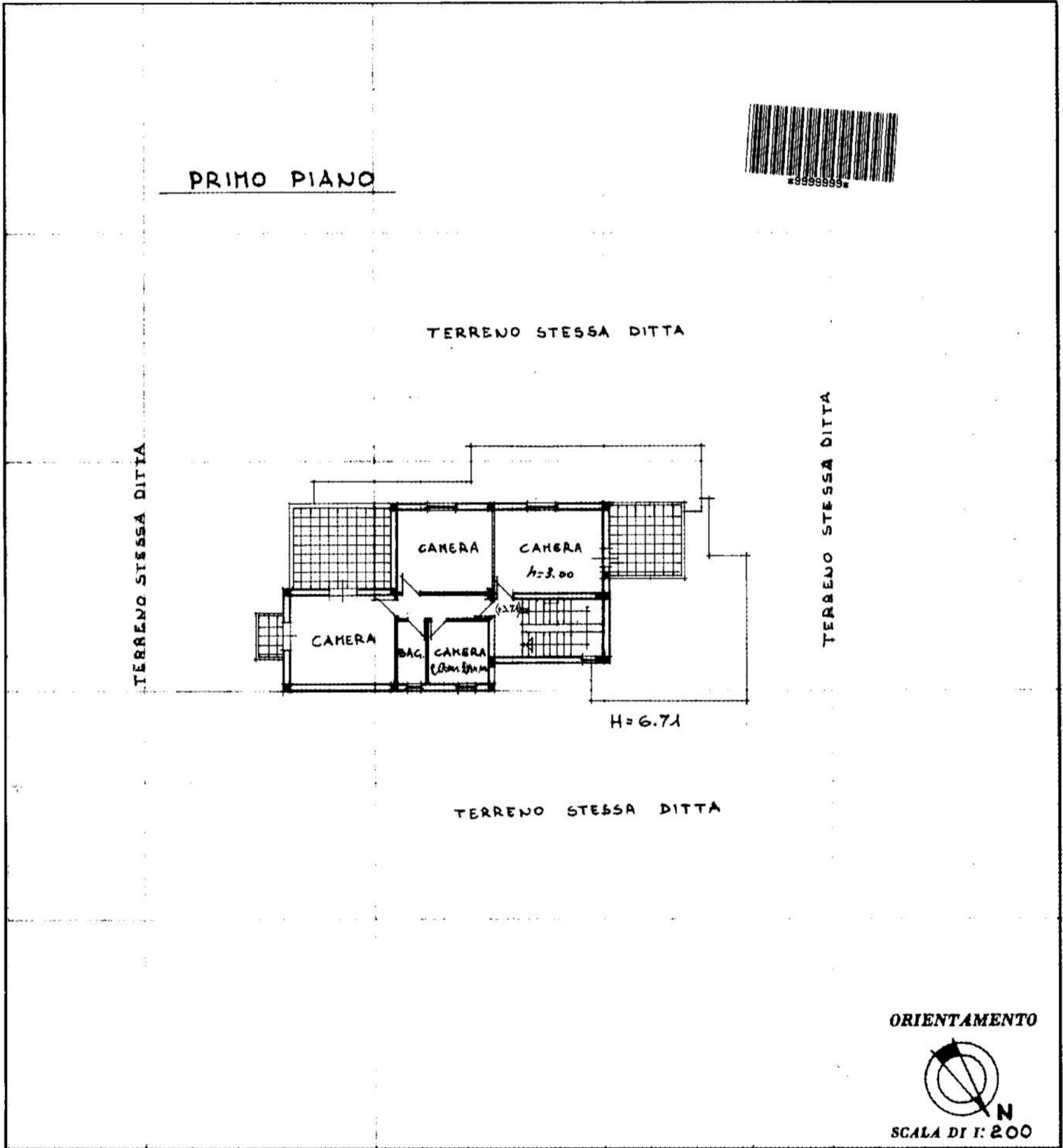
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1950, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di NOVARA DI SICILIA Via CONTRADA MADDA

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di - MESSINA -



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 29-12-77  
PROT. N° 18217

Compilata dal GEOMETRA  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

DOMENICO ARENA

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di MESSINA

DATA 27-12-77

Firma: Domènico Arena



ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO



# Comune di Novara di Sicilia

(Città Metropolitana di Messina)

Piazza Girolamo Sofia n. 2

Codice Fiscale e Partita IVA 00358500833 – tel. 0941 650954-5-6 -fax. 0941 650030Pec: [ufficiotecnicomunenovaradisicilia@pec.it](mailto:ufficiotecnicomunenovaradisicilia@pec.it)

## AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

Reg. al n. 9/2025

### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

#### IL DIRIGENTE RESPONSABILE

Vista la richiesta presentata dall'Ing. Filippo Gullo - CF: GLLFPP67M28F158N, assunta al protocollo dell'Ente in data 29.05.2025 al n. 5480, nella qualità di Esperto del Giudice delle esecuzioni – Procedura esecutiva 36-2025 RGE – Tribunale di Messina;

Vista la ricevuta di pagamento di € 26,30 del 30/05/2025;

Visto l'articolo 18 della Legge 28/02/1985 n° 47, recepita dalla Regione Siciliana con L.R. 10/08/1985, n° 37;

Visti gli atti d'Ufficio;

#### CERTIFICA

Che i terreni siti nel Comune di Novara di Sicilia (ME), individuati in catasto al:

Foglio n. 32 particelle n. 151 – 158 – 159 – 160 – 225 – 226 – 227 – 228 – 229 - 230

nel programma di fabbricazione approvato dall'Assessore Regionale al Territorio ed Ambiente con Decreto n° 254 del 28/06/1982

HANNO DESTINAZIONE URBANISTICA : ZONA "E" - verde agricolo

#### PRESCRIZIONI:

- Densità edilizia fondiaria massima 0,03 Mc/mq. per le abitazioni, gli edifici al servizio dell'agricoltura sono ammessi al di fuori del limite di densità suindicato.
- Distanze: - tra fabbricati non inferiore a mt. 15.00- dal confine non inferiore a mt. 7.50; - minima dal ciglio strada secondo D.M. 02.04.1968;
- Altezza massima assoluta ml. 7.50;
- Dimensione minima del lotto non inferiore a 5.000 mq.

Che l'intero territorio del Comune di Novara di Sicilia è stato dichiarato "MONTANO" dalla competente Commissione Censuaria;

Novara di Sicilia, li 30/05/2025

IL DIRIGENTE RESPONSABILE  
 (Ing. Salvatore Ferrara)