

TRIBUNALE DI MESSINA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INTEGRATIVA

(Ordinanza del 26/05/2025)

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROC. 124/2022

R.G.E. a carico di

PRESIDENTE DI SEZIONE: DOTT. UGO SCAVUZZO

C.T.U.: ING. GAETANO LO PRESTI.

* * * * *

Premessa e mandato

Il Presidente di Sezione e G.E. dott. Ugo Scavuzzo, con provvedimento del 26/05/2025, ha richiamato il sottoscritto ing. Gaetano Lo Presti, C.T.U. nella Procedura Esecutiva Immobiliare N. 124/2022 R.G.E. a carico di
col seguente mandato:

..... l'esperto stimatore, ad integrazione della relazione in atti, in funzione di una proficua vendita del compendio pignorato proceda

a) a estrarre i certificati di destinazione urbanistica relativi ai terreni oggetto di pignoramento;

b) a verificare la regolarità urbanistica, edilizia e catastale del campo di calcio che insiste sui suddetti terreni;

c) a verificare se in relazione ai tre prefabbricati presenti sui terreni vi è effettivamente un preavviso di sgombero/demolizione;

d) quantificare il valore dell'indennità di occupazione/del canone di locazione del compendio pignorato (tenendo conto naturalmente della redditività dello stesso);



e) quantificare il valore delle particelle interessate dal preavviso di esproprio in funzione della corretta rappresentazione dello stato di fatto e di diritto dei beni da liquidare nel redigendo avviso di vendita;.

* * * * *

Certificati di destinazione urbanistica relativi ai terreni

oggetto di pignoramento

Il sottoscritto, al fine di acquisire i certificati di destinazione urbanistica relativi ai terreni oggetto di pignoramento ha inoltrato apposita istanza al Comune di Messina - Dipartimento Servizi Territoriali ed Urbanistici (all.to n. 1).

Il Comune di Messina - Dipartimento Servizi Territoriali ed Urbanistici ha trasmesso allo scrivente i certificati di destinazione urbanistica richiesti (all.to n.2).

* * * * *

Regolarità urbanistica, edilizia e catastale del campo di calcio che insiste sui suddetti terreni

Regolarità Urbanistica

Per come specificato nella redatta C.T.U. il sottoscritto ha richiesto al Comune di Messina - Dipartimento Servizi Territoriali ed Urbanistici i procedimenti amministrativi relativi alla ditta

Il Comune di Messina - Dipartimento Servizi Territoriali ed Urbanistici con nota Protocollo N.0299769/2022 del 16/11/2022, ha trasmesso allo scrivente la seguente documentazione.



00-0_D.I.A..pdf.p7m
 00-1a_stralcio PRG.pdf.p7m
 00-1b_Progetto.pdf.p7m
 00-1c_Sezione.pdf.p7m
 00-2_Relazione tecnica con foto.pdf.p7m
 00-4a_Certificazione Catastale.pdf.p7m
 00-4b_Planimetrie catastali.pdf.p7m
 00-5_Dichiarazione congiunta.pdf.p7m
 00-6_Autorizzazione Paesaggistica.pdf.p7m
 00-7_Versamenti.pdf.p7m
 00-8_Dichiarazione di fine lavori.pdf.p7m

Il progetto è riferito a particelle confinanti con quelle oggetto di valutazione e il campo di calcetto ricadente nelle particelle oggetto di valutazione è indicato come esistente nella relazione tecnica nell'aerofotogrammetria e nella planimetria di progetto per come nell'elaborato.

Nulla l'ufficio tecnico del comune ha evidenziato in merito all'esistenza del campo di calcio ricadente all'interno delle particelle oggetto di valutazione.

Il sottoscritto ha quindi inviato a mezzo pec un'istanza al Sindaco di Messina ed al Comune di Messina - Dipartimento Servizi Territoriali ed Urbanistici (all.to n. 3), al fine di avere chiarimenti in merito.

Il Dipartimento Servizi Territoriali ed Urbanistici ha trasmesso una nota (all.to n. 4) in cui si legge che:

"..... Dovendo riscontrare la nota prot. 196570 del 30/06/2025 a firma dell'Ing. Gaetano Lo Presti, n.q. di C.T.U. della procedura esecutiva 124/2022 R.G.E., e più precisamente il punto "c" in cui si chiede di "verificare se in relazione ai tre prefabbricati presenti sui terreni vi è effettivamente un preavviso di sgombero/demolizione", si rappresenta quanto segue:

- con nota prot. 223992 del 31/08/2016 è stata emessa Ordinanza di Demolizione n° 134 del 26/08/2016;*



- con nota prot. 294983 del 02/11/2021 è stato richiesto dallo Scrivente la Verifica Ottemperanza alla D.D. 134 del 26/08/2016;
- a seguito di accertamenti eseguiti tramite l'Anagrafe Comunale si è riscontrato che la Ditta _____ è deceduto in data _____.
- da una ricerca effettuata all'interno del programma in uso al Dipartimento Servizi Territoriali ed Urbanistici è presente un Fascicolo Digitale I D 78071 SCI A - ..Progetto di manutenzione straordinaria di un campo sportivo esistente per la realizzazione di Campi da PADEL situato in Messina Località Chianazzo - Granatari "per il quale risulta rilasciato provvedimento il 12/10/2021;
- con nota prot.200726 del 02.07.25 si sollecitava l'esito delle attività di verifica della Polizia Municipale ed eventualmente il nominativo del nuovo Rappresentante _____.

Considerato lo stato dei luoghi e quanto sopra **non risulta la regolarità urbanistica**

Regolarità catastale

Il campo di calcio ricadente nelle particelle oggetto di procedura non risulta catastato per come risulta dall'estratto del foglio di mappa n. 44 (all.to n. 5) e, conseguentemente, **non risulta la regolarità catastale.**

* * * * *

Se in relazione ai tre prefabbricati presenti sui terreni vi è effettivamente un preavviso di sgombero/demolizione

Il sottoscritto, al fine di accertare se in relazione ai tre prefabbricati presenti sui terreni vi è effettivamente un preavviso di sgombero/demolizione ha inviato a mezzo pec un'istanza al Sindaco di Messina ed al Comune di Messina - Dipartimento Servizi Territoriali ed Urbanistici (all.to n. 3), al fine di avere chiarimenti in merito.



Il Dipartimento Servizi Territoriali ed Urbanistici ha trasmesso una nota (all.to n.

4) in cui si legge che:

Dovendo riscontrare la nota prot. 196570 del 30/06/2025 a firma dell'Ing. Gaetano Lo Presti, n.q. di C.T.U. della procedura esecutiva 124/2022 R.G.E., e più precisamente il punto "c" in cui si chiede di *"verificare se in relazione ai tre prefabbricati presenti sui terreni vi è effettivamente un preavviso di sgombero/demolizione"*, si rappresenta quanto segue:

- con nota prot. 223992 del 31/08/2016 è stata emessa Ordinanza di Demolizione n° 134 del 26/08/2016;
- con nota prot. 294983 del 02/11/2021 è stato richiesto dallo Scrivente la Verifica Ottemperanza alla D.D. 134 del 26/08/2016;
- a seguito di accertamenti eseguiti tramite l'Anagrafe Comunale si è riscontrato che la Ditta è deceduto in data _____ ;
- da una ricerca effettuata all'interno del programma in uso al Dipartimento Servizi Territoriali ed Urbanistici è presente un Fascicolo Digitale ID 78071 SCIA – *"Progetto di manutenzione straordinaria di un campo sportivo esistente per la realizzazione di Campi da PADEL situato in Messina Località Chianazzo – Granatari"* per il quale risulta rilasciato provvedimento il 12/10/2021;
- con nota prot. ~~200726~~ del ~~02.07.25~~ si sollecitava l'esito delle attività di verifica della Polizia Municipale ed eventualmente il nominativo del nuovo Rappresentante Legale della Società '_____'

Considerato quanto sopra **risulta emessa, in relazione ai tre prefabbricati presenti sui terreni, Ordinanza di Demolizione n.134 del 26/8/2016.**

* * * * *

Valore dell'indennità di occupazione/del canone di locazione del compendio pignorato (tenendo conto naturalmente della redditività dello stesso)

Per quanto riguarda la quantificazione dell'indennità di occupazione/del canone di locazione del compendio pignorato vanno calcolati in base alla redditività dello stesso.

Considerando un orario di apertura:

Lunedì	15:00-24:00
Martedì	15:00-24:00
Mercoledì	15:00-24:00
Giovedì	15:00-24:00
Venerdì	15:00-24:00



Sabato 09:00-13:00

Domenica chiuso

Risultano 44 ore settimanali.

Considerando un coefficiente riduttivo di un utilizzo del 50% (che tiene conto dell'occupazione non continuativa del campo) ed un coefficiente riduttivo del 50% che tiene conto delle condizioni metereologiche (essendo il campo all'aperto), risultano 11 ore settimanali di utilizzo.

Considerando 52 settimane risultano 572 ore di utilizzo.

Considerando un costo orario di €/h 50,00 risulta importo pari a:

€/h 50,00 x 572 h = € 28.600.

Considerando una percentuale del 20% (che tiene conto dell'incidenza dell'affitto della struttura) **risulta, per l'occupazione annua, un importo pari a € 5.720,00.**

* * * * *

Valore delle particelle interessate dal preavviso di esproprio in funzione della corretta rappresentazione dello stato di fatto e di diritto dei beni da liquidare nel redigendo avviso di vendita

Nell'elenco ditte del piano generale espropri del "PROGETTO DEFINITIVO DEL COLLEGAMENTO STABILE TRA LA SICILIA E LA CALABRIA".

Alla pagina 803 di 1525 di detto elenco risultano le particelle pignorate interessate dal preavviso di esproprio.

Nello stesso elenco risultano indicate le superfici delle particelle pignorate interessate dal preavviso di esproprio.

:



Comune: F158 -> **MESSINA**

ELENCO DITTE

N. PIANO **611**

Opera: PONTE SULLO STRETTO - PROGETTO DEFINITIVO

Intestazione catasto terreni:

, diritto di: Proprieta' per 1000/1000;

DATI CATASTALI					TITOLO DELLE AREE DA ESPROPRIARE MQ					ALTRI TITOLI MQ					
Ser.	Foglio	Mappale	sub	QUALITA' CATASTALE	SUP. (MQ.)	Sede Ponte	Strade	Ferrovie	Mitigazioni ambientali	Idraulica	Asservimento	Asservimento per pubblici servizi	occupazione temporanea per pubblici servizi	Demolizione	art. 49 D.P.R. 327/2001
	44	1123		SEMINATIVO	2.770	0	602	0	2.144	0	0	0	0	0	0
	44	149		SEMINATIVO	220	0	106	0	9	0	0	0	0	0	0
	44	1686		ULIVETO	500	0	486	0	0	0	0	0	0	0	0
	44	1690		SEMINATIVO	32	0	0	0	47	0	0	0	0	0	0
	44	47		SEMINATIVO	2.910	0	0	0	2.766	0	0	0	0	0	0
	44	524		ULIVETO	1.015	0	165	0	208	0	0	0	2	0	0

Nella redatta C.T.U. il sottoscritto ha ritenuto congruo il prezzo di € 20,00/mq per le particelle 47 e 1123 in quanto in esse ricade il campo di calcetto e di €/mq 5,00 per le particelle 149, 524, 988, 1686 e 1690 calcolando il valore dei terreni oggetto di esproprio per come nella tabella seguente.

Foglio	Particella	Superficie (mq)	Prezzo (€/mq)	Valore (€)
44	47	2940	20,00	58.800,00
44	149	220	5,00	1.100,00
44	524	1015	5,00	5.075,00
44	988	165	5,00	825,00
44	1123	2730	20,00	54.600,00
44	1686	500	5,00	2.500,00
44	1690	32	5,00	160,00
			Totale	123.060,00

Nella stessa, per un refuso, la superficie della part. 47 è stata indicata in mq. 2940 invece di mq. 2910 e la superficie della part. 1123 è stata indicata in mq. 2730 invece di mq. 2770 per come nella visura (all.to n. 6).

Risulta quindi:

Foglio	Particella	Superficie (mq)	Prezzo (€/mq)	Valore (€)
44	47	2910	20,00	58.200,00
44	149	220	5,00	1.100,00



44	524	1015	5,00	5.075,00
44	988	165	5,00	825,00
44	1123	2770	20,00	55.400,00
44	1686	500	5,00	2.500,00
44	1690	32	5,00	160,00
			Totale	123.260,00

Il valore complessivo è stato arrotondato ad € 123.000,00.

Per valutare le particelle interessate dal preavviso di esproprio in funzione della corretta rappresentazione dello stato di fatto e di diritto dei beni da liquidare nel redigendo avviso di vendita il sottoscritto si riferirà alle superfici indicate nell'elenco ditte del piano generale espropri del "PROGETTO DEFINITIVO DEL COLLEGAMENTO STABILETRA LA SICILIA E LA CALABRIA" per tutte le particelle ad eccezione della part. 1690 per la quale (per un refuso) nell'elenco risulta indicata la superficie da espropriare in mq. 47 a fronte dei mq. 32 di cui alla visura catastale (all.to n. 6).

Per il valore a metro quadrato delle particelle interessate dal preavviso di esproprio il sottoscritto conferma i valori di cui alla precedente C.T.U..

Risulta che il valore delle particelle interessate dal preavviso di esproprio è pari a € 115.280,00

Foglio	Particella	Superficie (mq)	Prezzo (€/mq)	Valore (€)
44	47	2766	20,00	55.320,00
44	149	115	5,00	575,00
44	524	375	5,00	1.875,00
44	1123	2746	20,00	54.920,00
44	1686	486	5,00	2.430,00
44	1690	32	5,00	160,00
			Totale	115.280,00

Quanto sopra in ottemperanza al mandato affidatomi.

Il C.T.U.

Ing. Gaetano Lo Presti



* * * * *

ELENCO ALLEGATI E ALLEGATI

- 1) Istanza al Comune di Messina - Dipartimento Servizi Territoriali ed Urbanistici
- 2) Certificati di destinazione urbanistica
- 3) Istanza al Sindaco di Messina ed al Comune di Messina - Dipartimento Servizi Territoriali ed Urbanistici
- 4) Nota Dipartimento Servizi Territoriali ed Urbanistici
- 5) Estratto del foglio di mappa
- 6) Visura

