

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

LOTTO 71
BENI IN MESSINA

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA AL PUNTO A:

PUNTO A: Terreno in Messina, C/da Ziino, Piano Torre, Villaggio Spartà, Messina della superficie lorda di **4.030 mq** per la quota di:

- 1/1 Piena Proprietà ().

Il bene ricade nel Comune di Messina in C7da Ziino, Piano Torre, Villaggio Spartà. Il contesto edilizio in cui si inserisce il bene è caratterizzato in prevalenza da residenze a servizio di fondi agricoli.

Il bene immobiliare in oggetto si compone di un ampio terreno agricolo con piantumazione prevalente di alberi di ulivo in cattivo stato di manutenzione, l'intera estensione del terreno è ricoperta di rovi e vegetazione spontanea.

Identificazione catastale:

Comune di Messina, Foglio 4 particella 362 (catasto terreni), Uliveto 1, consistenza 40 (are) 30 (ca), reddito dominicale € 24,98 reddito agrario € 22,89, ditta (vd.All.1_Documentazione catastale).

Coerenze: a Nord con strada vicinale, a Sud, a Est ed a Ovest con terreni altra ditta.

2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva delle unità principali:	4.030,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 12.066,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.566,00
Data della valutazione:	31/03/2022

3 STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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 provvedimenti 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:
- 4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Atto di pignoramento, pignoramento trascritto il 3/5/2010 ai nn. 14271/10085 in rinnovazione del pignoramento trascritto il 3/5/1990 ai nn. 12485/10513, a favore di _____, oggetto della procedura.

Altre limitazioni d'uso: Nessuna

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	0

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ per la quota dell'intero. Il bene è pervenuto al _____ giusto pubblicazione di testamento olografo in notaio A. CAMPAGNA, rep. n. _____ . Testamento della _____, giusta denuncia di successione registrata a _____ il _____ e ivi trascritta ai nn. _____

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:



7 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1 PRATICHE EDILIZIE: NESSUNA

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Il bene ricade nell'ambito di applicazione del P.R.G (Piano Regolatore Generale) del Comune di Messina nel dettaglio art.49 delle Norme urbanistiche di Attuazione, in adeguamento al parere del C.R.U. n.876 del 11/10/1993 Presa d'Atto ex art. 4 DDR 686/2002. Il bene nelle prescrizioni ricade in zona E1, *Verde agricolo*, sono ammessi edifici per la residenza dei proprietari conduttori del fondo, di coltivatori diretti o conduttori in economia, delle cooperative agricole (vd. All.2_Certificato destinazione urbanistica).

Indici a zona:

Indice di fabbricabilità fondiario per residenze anche con attività agrituristiche: • If=0,03 mc/mq

Rapporto di copertura per locali di servizio destinati ad uso agricolo : • Rc=1/100 ;

Distanze : • come disciplinate dall'art. 3 delle presenti norme;

Altezza massima per residenze anche con attività agrituristiche : • m 7,50 con due piani fuori terra ;

Altezza massima per locali di servizio destinati ad uso agricolo : • m 4,00 con un piano fuori terra.

Il bene ricade all'interno del Piano Paesaggistico Ambito 9 della Provincia di Messina. (non soggetta a vincolo paesaggistico)

Il bene ricade all'interno della Z.P.S.

Il bene ricade all'interno dei perimetri individuati dal Catasto dei soprassuoli percorsi dal fuoco per gli anni 2007 al 2020.

8 GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ URBANISTICO- EDILIZIA: *CONFORME*

Si precisa che trattandosi di terreno che versa in condizioni di cattiva manutenzione essendo presente una coltre fitta di sterpaglia e visto che il suddetto bene ricade all'interno dei perimetri dei percorsi individuati da fuoco, si segnala la necessità di eseguire un trattamento di pulitura quantificato in € 2.000,00. (vd. All.3_Preventivo ditta Marchetta)

8.2 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI-ATTO: *NON CONFORME*.

Aggiornamento della ditta catastale da _____ a _____) giusto denuncia di successione e testamento olografo della defunta madre.



BENI IN MESSINA C/da Ziino Piano Torre Villaggio Sparta'

TERRENO AGRICOLO

di cui al punto A

PUNTO A: Terreno in Messina, C/da Ziino, Piano Torre, Villaggio Sparta', Messina di **4.030 mq** per la quota di:

- 1/1 Piena Proprietà ().

Il bene ricade nel Comune di Messina in C7da Ziino, Piano Torre, Villaggio Sparta'. Il contesto edilizio in cui si inserisce il bene è caratterizzato in prevalenza da residenze a servizio di fondi agricoli.

Il bene immobiliare in oggetto si compone di un ampio terreno agricolo con piantumazione prevalente di alberi di ulivo in cattivo stato di manutenzione, l'intera estensione del terreno è ricoperta di rovi e vegetazione spontanea.

Identificazione catastale:

Comune di Messina, Foglio 4 particella 362 (catasto terreni), Uliveto 1, consistenza 40 (are) 30 (ca), reddito dominicale € 24,98 reddito agrario € 22,89 in ditta

Coerenze: a Nord con strada vicinale, a Sud, a Est ed a Ovest con terreni altra ditta.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'asset immobiliare è ubicato nel Comune di Messina nella zona di Piano Torre pressi villaggio Sparta' a cui si accede da una via secondaria, C/da Ziino che si diparte dalla principale SS113. L'accesso al terreno non è agevole in quanto la strada vicinale è ricoperta da vegetazione e parte della stessa è ceduta nel corso degli anni per via delle intemperie. Il sopralluogo è stato eseguito percorrendo i confini del terreno dai terreni dei confinanti esposti a Sud, peraltro non è stato possibile addentrarsi all'interno per via della presenza di una fitta coltre di rovi e sterpaglie che ne hanno impedito l'accesso.





SERVIZI:

Ospedale Papardo a 15 km

Medio

COLLEGAMENTI:

Svincolo Autostradale Villafranca Tirrena distante 8,00 km

Buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA BENE DI CUI AL PUNTO A:

L'asset immobiliare è ubicato nel Comune di Messina nella zona di Piano Torre pressi villaggio Spartà a cui si accede da una via secondaria, C/da Ziino che si diparte dalla principale SS113. L'accesso al terreno non è agevole in quanto la strada vicinale è ricoperta da vegetazione e parte della stessa è ceduta nel corso degli anni per via delle intemperie. Il sopralluogo è stato eseguito percorrendo i confini del terreno dai terreni dei confinanti esposti a Sud, peraltro non è stato possibile addentrarsi all'interno per via della presenza di una fitta coltre di rovi e sterpaglie che ne hanno impedito l'accesso. Il terreno non è dotato di impianto elettrico autonomo né di un pozzo (vd. All.4_Documentazione fotografica).

Delle Componenti Edilizie: NC

CLASSE ENERGETICA:

Il bene per la sua composizione di fabbricato in corso di costruzione ricade tra quella tipologia di edifici il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine parcheggi multipiano depositi ecc...

Il calcolo della prestazione energetica degli edifici in base alla destinazione d'uso ricade nel campo di applicazione del DPR n. 412 del 1993 a cui fa riferimento il D. lgs 192 del 2005 e il DM linee guida APE del 2015.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato.*

Descrizione	Consistenza sup. mq	Indice	Sup. Commerciale
Superficie terreno	4030,00	100%	4030,00
Totale	4030,00		4030,00



VALUTAZIONE

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Comparativo 1.

Tipo fonte: Atto di Compravendita

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari - Agenzia delle Entrate di Messina

Descrizione: Immobile sito in C/da Calamona Messina consistente in una villa di 143 mq con terreno di pertinenza di 6.843 mq e uno spezzone di terreno agricolo di 1.670 mq. La vendita è convenuta a corpo in complessivi € 220.000,00. Atto del 30/09/2021 in notaio G. PARISI.

Attestato di prestazione energetica: classe G.

Superfici principali e secondarie: 143 mq

Superfici terreno di pertinenza: 7.573 mq

Superficie spezzone di terreno: 1.670 mq

Prezzo/Prezzo richiesto per la villa: € 193.000,00 pari a 1.350,00 Euro/mq.

Prezzo/Prezzo richiesto per il terreno di pertinenza: € 22.000,00 pari a 3,22 Euro/mq.

Prezzo/Prezzo richiesto per la villa: € 5.000,00 pari a 3,00 Euro/mq.

Interviste agli Operatori Immobiliari

OMI-Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate-VAM (Valori Agricoli Medi) dal 2011 al 2022 (31/03/2022).

Domanda: Terreni agricoli con coltura Uliveto Regione Agraria n.5

Valore minimo: nc Euro/mq

Valore massimo: 2,55 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE

Gli IVS (International Valuation Standard) riconoscono quale procedimento per la determinazione del più probabile valore di mercato di un bene il metodo del Market Comparison Approach (MCA). L'attività propedeutica alla stima si è basata sullo studio del mercato immobiliare di beni immobili simili ricadenti in uno specifico segmento definito rispetto alla tipologia edilizia, alla destinazione d'uso, alla localizzazione, alla dimensione, nonché alla forma di mercato.

La stima del più probabile valore di mercato del terreno agricolo è stata eseguita secondo il metodo del Market Comparison Approach (MCA), basato sullo studio del mercato immobiliare di beni immobili simili ricadenti in uno specifico segmento definito rispetto alla tipologia edilizia, alla destinazione d'uso, alla localizzazione, alla dimensione, nonché alla forma di mercato.

Il Market Comparison Approach (MCA) è un metodo di stima del valore di mercato basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto comparabili. Si tratta di una procedura sistematica di comparazione delle caratteristiche tecnico-economiche degli immobili interessati che prevede l'analisi della ed estrinseche possedute dagli immobili, in primis la superficie principale e poi a seguire la data di stipula rilevazione dei prezzi di immobili simili al bene oggetto di stima contrattati e delle molteplici caratteristiche intrinseche dell'atto di compravendita, la presenza di balconi, lo stato di manutenzione, i servizi e altre caratteristiche. Le caratteristiche quantitative come quella superficaria (principale e secondaria) sono state misurate in scala cardinale in mq, le caratteristiche qualitative come lo stato di manutenzione, la presenza di servizi come la piscina sono misurate su scala nominale e ordinale.

La Superficie principale S1(mq) è stata determinata secondo la definizione della Superficie Esterna Lorda (SEL, Linee Guida ABI 2015).



L'analisi del mercato immobiliare della zona ha rilevato la presenza di in tessuto urbano per la maggiore di natura agricolo con residenze e o depositi a uso del fondo.

La rilevazione dei prezzi è stata condotta acquisendo atti di compravendita dei beni immobili comprabili presso la piattaforma digitale STIMATRIC CITY e a seguire presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina.

La ricerca ha prodotto un solo atto di compravendita di un terreno compravenduto all'interno di una più ampia vendita costituita da una villa sita in C/da Calamona Messina della consistenza di 143 mq con terreno di pertinenza di 7.573 mq e di uno spezzone di terreno agricolo di 1.670 mq. La vendita in notaio G. PARISI del 30/09/2021 è stata convenuta a corpo in complessivi € 220.000,00. Nella fattispecie, lo spezzone di terreno è stato venduto per il prezzo di € 5.000,00. (All.5_Ricerca di mercato e scheda comparabile).

L'analisi del mercato immobiliare relativamente al segmento di mercato in cui ricade il bene immobiliare oggetto di stima ha permesso di ricavare alcuni rapporti mercantili superficiali che esprimono la variazione tra il prezzo di una superficie secondaria ed il prezzo della superficie principale. Tali prezzi sono stati espressi in termini di prezzi marginali che esprimono la variazione del prezzo al variare dell'unità della caratteristica immobiliare, presentando un segno positivo nel caso in cui a una variazione in aumento della caratteristica corrisponde un aumento di prezzo e un segno negativo nel caso in cui a una variazione in aumento della caratteristica corrisponde una diminuzione del prezzo.

Il prezzo marginale della caratteristica data del contratto, DAT, determina l'aggiustamento dei prezzi rilevati per gli immobili comparabili alla data della stima secondo la formula $p(\text{dat}) = \text{Prz} * i / 12$ (€/mese), Prz, prezzo del comparabile ed i, saggio di variazione annuo dei prezzi dello specifico segmento di mercato immobiliare. Nel caso specifico non è stata registrata alcuna variazione del prezzo così come riportano i dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per i Valori Agricoli Medi (VAM) della zona agraria n.5 oggetto di interesse dal 2011 fino ad oggi.

Il prezzo marginale della caratteristica superficiale principale, S1, calcolato secondo la formula, $p(S1) = \text{Prz} / S1$ = (Euro/mq), (i=2,3...k, comparabili), pari al rapporto tra il prezzo reale della compravendita, Prz e la somma della superficie principale S1, si determina quale prezzo marginale della caratteristica superficie principale del comparabile A, $pA(S1) = 3,00$ (Euro/mq) che si assume quale prezzo medio minimo accettabile ai fini della stima.

La tabella di valutazione aggiusta il prezzo del comparabile per la caratteristica superficiale rispetto al Subject oggetto di stima, determinando quale più probabile valore di mercato del terreno agricolo in oggetto, il valore di € **12.066,00** pari a circa 3,00 (Euro/mq) (cfr. All.6_Tabella valutazione)..

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € **12.066,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **12.066,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **12.066,00€**

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del prezzo di mercato è stata redatta secondo International Valuation Standards (IVS) che si configura come segue: "Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni. (ABI-Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, 2015, 2018, Regolamento UE 575/2013). In particolare:



... l'importo stimato ... si riferisce a un prezzo in termini monetari pagabile per il bene in un'operazione alle normali condizioni di mercato. Il valore di mercato si misura come il prezzo più vantaggioso che si può ragionevolmente ottenere sul mercato alla data della valutazione coerentemente con la definizione di valore di mercato.

Il migliore prezzo che un venditore può ragionevolmente ottenere e il prezzo più vantaggioso che l'acquirente possa ottenere

...un bene... l'immobile va analizzato insieme a tutte le effettive opportunità che lo riguardano, nelle sue caratteristiche economiche, giuridiche e di altra natura.

...verrebbe venduto... si tratta di una stima piuttosto che del prezzo di vendita predeterminato o effettivo. È quel prezzo al quale il mercato si aspetta che l'operazione sia completata alla data della valutazione e che soddisfi tutti gli altri elementi della definizione di valore di mercato.

...alla data della valutazione... stabilisce che il valore di mercato stimato sia riferito a una determinata data, che normalmente è quella in cui si ritiene di concludere la vendita, non è la data in cui viene preparata la valutazione. Poiché i mercati e le condizioni di mercato possono cambiare, il valore stimato per una data diversa potrebbe non essere adeguato o corretto.

... tra un acquirente consenziente ... si tratta di un acquirente che ha intenzione di comprarlo ma non è costretto a farlo, non è esageratamente ansioso di comprare né intende comprarlo a qualsiasi prezzo.

... un venditore ... il venditore consenziente vuole vendere il bene alle condizioni di mercato alle condizioni di mercato, per il migliore prezzo che potrebbe ottenere sul mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, qualunque esso sia.

... in condizioni di eguaglianza ... implica che le parti non abbiano fra loro un rapporto particolare o speciale . si presume che l'operazione al valore di mercato abbia luogo tra soggetti che non hanno una relazione tra loro e che agiscono in modo indipendente.

... dopo un'adeguata promozione commerciale ... al fine di cedere il bene al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile, la durata dell'attività commerciale può variare a seconda delle condizioni del mercato, ma deve essere sufficiente a permettere che il bene attragga l'attenzione di un numero adeguato di potenziali acquirenti.

... nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa ... implica che entrambe le parti, il venditore e l'acquirente, siano bene informati circa la natura e la caratteristica dell'immobile, i suoi usi attuali e potenziali e lo stato del mercato alla data della valutazione.

... e senza costrizioni ... si stabilisce che ciascuna delle parti sia motivata a completare l'operazione, ma non forzata né costretta a farlo.

Gli International Valuation Standards (IVS) considerano tra gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile, il metodo del Market Approach (MCA) o metodo del confronto di mercato. Tale metodo è basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili scambiati di recente e di prezzo noto e consiste nell'applicare una procedura di comparazione sistematica che prende come termine di paragone le caratteristiche tecnico economiche degli immobili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Comune di Messina, agenzie: Grimaldi-Barca immobiliare, Mancuso immobiliare, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato immobiliare, O.M.I. Agenzia delle Entrate di Messina, Immobiliare.it on-line, ed inoltre: ricerca di atti di compravendita con STIMATRIX CITY portale dei valutatori on-line.



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

ID	Descrizione	Consistenza mq	cons. accessori mq	Valore Intero	Valore Diritto
A	Terreno agricolo	4.030,00	0,00	€ 12.066,00	€ 12.066,00

<i>Giudizio di comoda divisibilità della quota</i>		
Vista la conformazione del bene si esprime un giudizio negativo ai fini della divisione del bene		
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi par.8.1)		€. 2.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova-		€ 12.066,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):		
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.		€. 1.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente		€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente		€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc (vd. cap. 5):		€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova		€. 8.566,00

