



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 103/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
DITTA INDIVIDUALE 

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/08/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

NICOLO' TRIMARCHI

CF: TRMNCL70M09F158H

con studio in MESSINA (ME) Viale San Martino, 325

telefono: 090695357

email: studiotecnicotrimarchi@gmail.com

PEC: nicolo.trimarchi@ingpec.eu



CONFIDENTIAL

CONFIDENTIAL

[REDACTED]

CONFIDENTIAL

CONFIDENTIAL

CONFIDENTIAL

CONFIDENTIAL

CONFIDENTIAL

CONFIDENTIAL

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 103/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a MESSINA, frazione località Spartà, quartiere VI, della superficie commerciale di **4.873,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo posto a confine con la strada provinciale, presenta forma irregolare, con orografia pressochè pianeggiante.

L'accesso al fondo è consentito da un ampio cancello in ferro posto sul lato est del fondo. Tale accesso è sprovvisto di autorizzazione carrabile comunale tanto che sono stati collocati dei bassi muretti per impedire l'accesso carrabile al terreno de quo.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1084 (catasto terreni), porzione -, qualita/classe ULIVETO, superficie 4873, reddito agrario 27,68 €, reddito dominicale 30,20 €, indirizzo catastale: MESSINA si veda visura catastale

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: assente, le seguenti sistemazioni agrarie: assenti.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.873,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.928,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 18.639,22
Data della valutazione:	25/08/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

occupato dal comproprietario non esecutato che ha consentito l'accesso.

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 18/03/2015 a firma di Riscossione Sicilia SpA ai nn. 10513/2014 di repertorio, iscritta il 27/03/2015 a Messina ai nn. 921/7013, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo esattoriale.

Importo ipoteca: € 1.442.618,08.

Importo capitale: € 721.309,04.

La formalità è riferita solamente a quota 1/2 del terreno

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 17/10/2016 a firma di Riscossione Sicilia SpA ai nn. 36168/2015 di repertorio, iscritta il 24/10/2016 a Messina ai nn. 3367/27396, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo esattoriale.

Importo ipoteca: € 3.388.432,30.

Importo capitale: € 1.694.216,15.

La formalità è riferita solamente a quota 1/2 del terreno

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 27/08/2019 a firma di Riscossione Sicilia SpA ai nn. 1584/2018 di repertorio, iscritta il 29/08/2019 a Messina ai nn. 2723/24180, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo esattoriale.

Importo ipoteca: € 434.057,24.

Importo capitale: € 217.028,62.

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2 del terreno

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 20/05/2021 a firma di Tribunale di Messina ai nn. 1484 di repertorio, trascritto il 23/06/2021 a Messina ai nn. 13074/16643, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a quota 1/2 del terreno

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/10/2006), con atto stipulato il 12/10/2006 a firma di Notar Giuffrida Michele ai nn. 19769/7891 di repertorio,



trascritto il 13/10/2006 a Messina ai nn. 23563/43032

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/08/1991), con atto stipulato il 01/08/1991 a firma di Notar Francesco Paderni, trascritto il 03/08/1991 a Messina ai nn. 18134/21671.

Il titolo è riferito solamente a riferito ai terreni individuati al foglio 1 part. 495, 496, 498, 499 e 507.

Nell'atto la società dichiara di essere stata immessa sin dal 01/03/1991 avendo dato inizio in tale data ai lavori relativi alla costruzione di un complesso edilizio in base alla Concessione Edilizia n. 10353 del 02/03/1990

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.D.R. n. 686/2002 modificato con D.D.G. 34DRU/2013, D.D.G. 128DRU/2013 e D.D.G. 99/2014, l'immobile ricade in zona Sp di tipo c/P. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprendono le aree destinate a spazi pubblici o riservate alle attività collettive di quartiere, suddivise nelle seguenti categorie con riferimento al Decreto Ministeriale 2/4/1968: a) aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo; b) aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali sanitarie, amministrative, per pubblici servizi; c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e per lo sport; d) aree per parcheggi. Nelle planimetrie di P.R.G. sono indicate le aree SP attualmente disponibili e quelle di progetto distinte per categoria, con l'individuazione di quelle relative a zone "A" e "B". Ove non specificato nelle presenti norme o nelle tavole del P.R.G., i rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e le zone SP. sono così definiti, ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968, per le categorie di cui al primo comma: a) mq. 4,5 ogni 100 mc. di volume edificabile; b) mq. 2,0 ogni 100 mc. di volume edificabile; c) mq. 9,0 ogni 100 mc. di volume edificabile; d) mq. 2,5 ogni 100 mc. di volume edificabile. L'attuazione delle previsioni relative alle zone SP va subordinata all'approvazione di un piano planivolumetrico esteso all'intera zona. Le aree destinate a servizi pubblici di quartiere dovranno essere acquisite dal Comune, ad eccezione delle aree per chiese e servizi parrocchiali che potranno essere di proprietà degli enti religiosi. E' ammessa la stipula di convenzione tra l'amministrazione Comunale ed enti pubblici o privati, per la concessione di aree a scopo di realizzazione e gestione di attrezzature ed impianti di interesse pubblico. Ogni convenzione dovrà prevedere, in ogni caso, l'utilizzo pubblico, i tempi ed i modi di intervento e gestione e, allo scadere della concessione, la cessione al Comune delle opere fisse non asportabili. Dove sono da eseguire opere di urbanizzazione, la concessione prevederà inoltre gli oneri a carico del concessionario. L'edificazione delle zone destinate a servizi pubblici di quartiere avverrà secondo le leggi ed i regolamenti specifici dalle Autorità competenti in ciascuna materia. In mancanza di tali leggi o regolamenti, l'amministrazione determinerà di volta in volta indirizzi e parametri urbanistici. Deve essere rispettata la L.R. n. 78/76 per l'edificazione dei servizi pertinenti alle zone omogenee soggette alle limitazioni di cui alla stessa legge. È ammessa la deroga di cui all'Art. 64 ter delle norme di attuazione.

Si veda Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dalla Città di Messina con prot. n. 0190803/2022 del 27/07/2022

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



seguenti sistemazioni agrarie: assenti il terreno



accesso al fondo dalla strada pubblica



accesso al terreno dalla strada

DESCRIZIONE DELLA ZONA

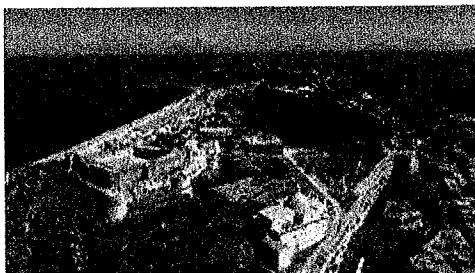
I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Messina, Milazzo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: laghi di Ganzirri, Messina, Milazzo.



Ganzirri



Messina



Milazzo

COLLEGAMENTI

autostrada distante da barriera di Villafranca T.
circa 18,00 km

18,00 km 

autobus distante da fermata autobus su S.S. 113
circa 170 m

170 m 



QUALITA E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno è delimitato lungo i confini con i terreni di altre ditte con recinzioni metalliche mentre il muro di cinta con le strade limitrofe è stato realizzato in muratura.

Presenta piano di calpestio, della porzione di fondo posta a sud-est, in battuto di cemento con materiale vario ivi depositato; la restante parte del terreno è incolta ed in stato di abbandono.

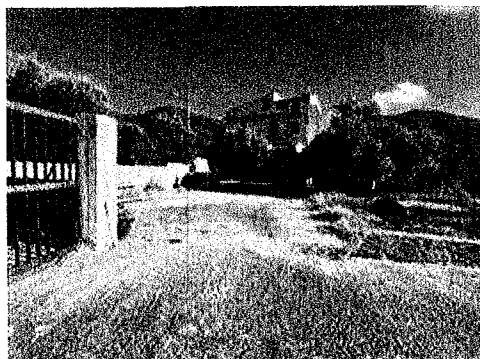


foto interno fondo



foto interno fondo

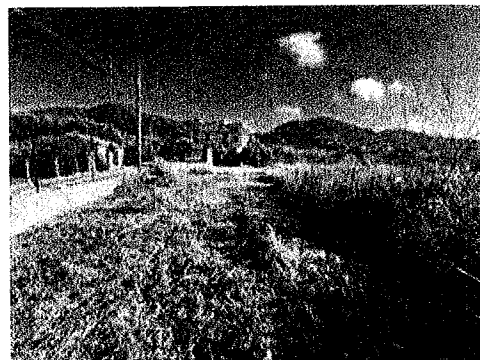


foto interno terreno



foto interno lotto





confine proprietà



confine proprietà

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie del terreno desunta dalla visura catastale	4.873,00	x	100 %	=	4.873,00
Totale:	4.873,00				4.873,00

estratto mappa catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: *annuncio immobiliare*

Data contratto/rilevazione: *03/08/2022*

Fonte di informazione: *Grimaldi Immobiliare*

Descrizione: *terreno agricolo vicino strada statale, pianeggiante, coltivato ad olivi*



Indirizzo: Spartà, Contrada Mezzacampa
 Superfici principali e secondarie: 3930
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 35.000,00 pari a 8,91 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 03/08/2022
 Fonte di informazione: ChronoCasa
 Descrizione: ampio terreno pianeggiante e con alberi di ulivo. Ingresso carrabile
 Indirizzo: Spartà, SP 50
 Superfici principali e secondarie: 4000
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 35.000,00 pari a 8,75 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 03/08/2022
 Fonte di informazione: ChronoCasa
 Descrizione: terreno non edificabile con accesso dalla strada principale.
 Indirizzo: Piano Torre
 Superfici principali e secondarie: 1600
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 18.000,00 pari a 11,25 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 05/08/2022
 Fonte di informazione: ChronoCasa
 Descrizione: terreno pianeggiante di 1400 mq circa, panoramico e con accesso carrabile privato.
 Indirizzo: Spartà
 Superfici principali e secondarie: 1400
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 15.000,00 pari a 10,71 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.873,00 x 9,00 = 43.857,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 43.857,00
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 21.928,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Per la valutazione del terreno si procederà adottando il criterio di stima sintetico ottenuto paragonando il bene da stimare con altri simili di cui è noto il valore. Quindi, istituendo gli opportuni ragguagli che tengano conto delle caratteristiche del fondo in oggetto (orografia, impianti di irrigazione, sorgive, pozzi, manufatti esistenti, etc), si determinerà il prezzo di mercato più probabile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, agenzie: operanti sul territorio

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	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	4.873,00	0,00	43.857,00	21.928,50
				43.857,00 €	21.928,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 21.928,50**

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: **€ 3.289,28**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 18.639,22**

data 25/08/2022



il tecnico incaricato
NICOLO' TRIMARCHI

