
Tribunale di Messina
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **172/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. DOMENICO ARMALEO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Dott. Gianluca Mazzaglia
Codice fiscale: MZZGLC64D21F158F
Partita IVA: 01719220830
Email: glmazzaglia@libero.it
Pec: g.mazzaglia@epap.conafpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: contrada San Filippo - Santo Saba - Messina (ME) - 98100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria:

GEIM Gestione Imprese Immobiliare S.P.A., sezione censuaria Messinafoglio 12, particella 115, superficie catastale 0.01.60

Corpo: B

Categoria: agricolo

Società GEIM SpA Gestione Immobiliare, sezione censuaria Messinafoglio 12, particella 114, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 3090, reddito dominicale: € 11,17, reddito agrario: € 12,77,

Corpo: C

Categoria: agricolo

Società GEIM SpA Gestione Immobiliare, sezione censuaria Messinafoglio 12, particella 291, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 2800, reddito dominicale: € 10,12, reddito agrario: € 11,57,

2. Stato di possesso

Bene: contrada San Filippo - Santo Saba - Messina (ME) - 98100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

Corpo: B

Possesso: Libero

Corpo: C

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: contrada San Filippo - Santo Saba - Messina (ME) - 98100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. Creditori Iscritti

Bene: contrada San Filippo - Santo Saba - Messina (ME) - 98100

Lotto: 001

5. Comproprietari

Beni: contrada San Filippo - Santo Saba - Messina (ME) - 98100

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari:

Corpo: C

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: contrada San Filippo - Santo Saba - Messina (ME) - 98100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

Corpo: C

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: contrada San Filippo - Santo Saba - Messina (ME) - 98100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: contrada San Filippo - Santo Saba - Messina (ME) - 98100

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 54.607,19



Beni in **Messina (ME)**
Località/Frazione **Santo Saba**
contrada San Filippo

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in Messina (ME) CAP: 98162 frazione: Santo Saba, contrada San Filippo

Note: fabbricato diruto

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: GEIM Gestione Imprese Immobiliare S.P.A. , sezione censuaria Messina, foglio 12, particella 115, superficie catastale 0.01.60

Derivante da: Impianto meccanografico del 02/11/1977

Confini: Confine con particella 291 della medesima Ditta e terreni appartenenti a terzi

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

agricolo sito in frazione: Santo Saba, contrada San Filippo

Note: Il terreno risulta pertinente al fabbricato identificato come "Corpo A"

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Società GEIM SpA Gestione Immobiliare , sezione censuaria Messina, foglio 12, particella 114, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 3090, reddito dominicale: € 11,17, reddito agrario: € 12,77

Derivante da: Impianto meccanografico del 02/11/1977

Confini: Confina con particella 291 della medesima ditta e terreni appartenenti a terzi

Identificativo corpo: C.

agricolo sito in frazione: Santo Saba, contrada San Filippo



Note: Il terreno risulta pertinente al fabbricato identificato come "Corpo A"

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Società GEIM SpA Gestione Immobiliare , sezione censuaria Messina, foglio 12, particella 291, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 2800, reddito dominicale: € 10,12, reddito agrario: € 11,57

Derivante da: Impianto meccanografico del 02/11/1977

Confini: Confina con particella 291 della medesima ditta e terreni appartenenti a terzi

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il bene immobile, costituito da un fabbricato diruto e da un appezzamento di terreno incolto circostante, risulta ubicato nella collina prospiciente il mar Tirreno, all'altezza dell'abitato di Santo Saba. La zona si presenta con caratteristiche agricole, corredata da fabbricati per civile abitazione o ville singole, con probabile destinazione di seconde case.

Caratteristiche zona: suburbana - litorale tirrenico normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole e residenziali

Importanti centri limitrofi: Santo Saba.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: strada statale 113 3 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

sito in Messina (ME), contrada San Filippo

Libero

Note: Il fabbricato non risulta attualmente abitabile e quindi non occupato.

Identificativo corpo: B

agricolo sito in Messina (ME), contrada San Filippo

Libero

Identificativo corpo: C

agricolo sito in Messina (ME), contrada San Filippo

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:**

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS registrato a Tribunale Messina in data 21/05/2018 ai nn. 1979 iscritto/trascritto a Agenzia Entrate Messina in data 12/06/2018 ai nn. 13700/10481;

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS registrato a Tribunale Messina in data 21/05/2018 ai nn. 1979 iscritto/trascritto a Agenzia Entrate Messina in data 12/06/2018 ai nn. 13700/10481;

Dati precedenti relativi ai corpi: C

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:**Identificativo corpo: A**

sito in Messina (ME), contrada San Filippo

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:****Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**Identificativo corpo: B**

agricolo sito in Messina (ME), contrada San Filippo

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:****Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**Identificativo corpo: C**

agricolo sito in Messina (ME), contrada San Filippo

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:****Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:**

Nessuna.



Note sulla conformità edilizia: Dalle risultanze della richiesta di accesso agli atti effettuata presso l'ufficio urbanistica del Comune di Messina, non risulta presente alcuna pratica di condono edilizio presentata presso l'U.T.C. medesimo.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: B

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: C

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DDR n° 686/2002 e successive modifiche
Zona omogenea:	in parte E1 e in parte E2
Norme tecniche di attuazione:	art. 48 definizione Zone "E" agricole, art. 49 Zone "E1" verde agricolo, art. 50 Zone "E2" verde ambientale
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq
Rapporto di copertura:	1/100
Altezza massima ammessa:	m 7,50 per agriturismi, m 4,00 per locali ad uso a
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: I terreni sono interessati dal vincolo idrogeologico; ricadono all'interno dell'Ambito 9 del piano paesaggistico con livello di tutela 3 (senza capacità edificatoria), ricadono all'interno delle aree SIC Monti Peloritani e della ZPS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	zona agricola E



Norme tecniche di attuazione:	artt. 48, 49 e 50
-------------------------------	-------------------

Note sulla conformità:**Dati precedenti relativi ai corpi: B****agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	zona agricola E
Norme tecniche di attuazione:	artt. 48, 49 e 50

Note sulla conformità:**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

Descrizione: di cui al punto A

L'immobile risulta raggiungibile dopo aver percorso diversi tratti di strada carrabile a partire dall'abitato di Santo Saba, oltre che tratti sterrati non carrabili e viottoli; i luoghi risultano impraticabili, permettendone solo una visione ravvicinata da diverse posizioni (si veda la documentazione fotografica allegata). Il fabbricato si presenta in stato di totale abbandono da svariati anni, risultando ricoperto da rovi ed altre infestanti. Per tale motivo è risultato impossibile effettuare l'accesso all'interno del bene, ancorché pericolante. Il fabbricato è costituito da una sola elevazione fuori terra; è stato realizzato in malta cementizia e pietrame, con copertura in manto di tegole. Sulla scorta della localizzazione rurale, della tipologia costruttiva ad una sola elevazione e dei materiali costruttivi utilizzati, si presume che l'immobile sia stato realizzato ante 1967.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **160,00**

E' posto al piano: T

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono pessime, a tal punto da rendere impossibile l'accesso all'interno del bene e da impedirne una misurazione diretta. Presumibilmente



il fabbricato necessità di opere di demolizione e ricostruzione, per utilizzarne la cubatura, e/o di restauro conservativo.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali materiale: **calcestruzzo e pietrame** condizioni: **pessime**

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **pessime**

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Note generali impianti: L'immobile risulta fatiscente, senza la presenza di impianti

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie è stata desunta dalla visura catastale e da misurazioni planimetriche (a tavolino), essendo i luoghi totalmente impraticabili.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
160	sup reale lorda	160,00	1,00	160,00
		160,00		160,00



Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2020

Zona: Messina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: E3 - suburbana

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 760

Valore di mercato max (€/mq): 1150

Descrizione: **agricolo** di cui al punto B

L'uliveto si presenta in stato di abbandono e in scadenti condizioni vegeto-produttive; le piante risultano di età adulta e non hanno ricevuto le normali cure agronomiche da anni. Il terreno si presenta invaso da infestanti erbacee ed arboree.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **3.090,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia terrazzato

Tessitura prevalente medio impasto

Sistemazioni agrarie no

Sistemi irrigui presenti no

Colture arboree ulivi

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: Le piantagioni agrarie e lo stesso terreno non risultano essere stati oggetto di cure da svariati anni.

Impianti:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie è stata desunta dalla visura catastale relativa alla particella di terreno.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale lorda	3.090,00	1,00	3.090,00
		3.090,00		3.090,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **C**

Così come per l'adiacente particella 114, l'uliveto si presenta in stato di abbandono e in scadenti condizioni vegeto-produttive; le piante risultano di età adulta, con invasione di infestanti di specie erbacee ed arbustive.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **2.800,00**
 il terreno risulta di forma irregolare ed orografia terrazzato
 Tessitura prevalente medio impasto
 Sistemazioni agrarie no
 Sistemi irrigui presenti no
 Colture arboree ulivi

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: Le piante presenti e il terreno medesimo non risultano essere stati oggetto di cure da svariati anni.

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie è stata desunta dalla visura catastale relativa alla particella di terreno.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale lorda	2.800,00	1,00	2.800,00
		2.800,00		2.800,00



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Per tale stima sono stati presi in esame i valori relativi a compravendite di beni simili esistenti nella zona e con analoghe caratteristiche; in particolare, per la ricerca del più probabile valore di mercato di fabbricati e terreni con medesima destinazione d'uso, si è tenuto conto dei parametri relativi a: ubicazione, facilità di accesso, condizioni di manutenzione dell'immobile, stato di vetustà, giacitura dei terreni ed andamento attuale del mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Messina;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina;

Ufficio tecnico di Messina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Messina;

Altre fonti di informazione: Consulenze Tecniche d'Ufficio.

8.3 Valutazione corpi:**A.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 53.200,00.

I criteri applicati alla presente valutazione fanno riferimento ai canoni del metodo sintetico-comparativo, prendendo ad esame valori di compravendita di beni simili esistenti in zona prossima e con analoghe caratteristiche. In particolare per il più probabile valore di mercato di appartamenti per civile abitazione si è tenuto conto di: ubicazione, strumento urbanistico vigente, facilità di accesso e di collegamento, stato di conservazione dei fabbricati, materiali di costruzione utilizzati, vetustà, grado di rifinitura, andamento attuale del mercato immobiliare. La stima è riferita al metro quadrato di superficie. La valutazione ha dovuto necessariamente tenere conto dell'applicazione di una cospicua detrazione al valore iniziale, in virtù del pessimo stato di conservazione del fabbricato (diruto).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
160	160,00	€ 950,00	€ 152.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 152.000,00
fabbricato diruto detrazione del 65.00%			€ -98.800,00
Valore corpo			€ 53.200,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 53.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 53.200,00

B. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.793,75.

I criteri applicati alla presente valutazione fanno riferimento ai canoni del metodo sintetico-comparativo, prendendo ad esame valori di compravendita di beni simili esistenti in zona prossima e con analoghe caratteristiche. In particolare per il più probabile valore di mercato di terreni agricoli si è tenuto conto di: ubicazione, strumento urbanistico vigente, facilità di accesso, stato di manutenzione degli alberi, età delle piante, andamento attuale del mercato



immobiliare. La stima è riferita al metro quadrato di superficie. La valutazione ha dovuto necessariamente tenere conto dell'applicazione di una detrazione rispetto al valore iniziale, in virtù del cattivo stato di manutenzione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	3.090,00	€ 2,50	€ 7.725,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.725,00
cattivo stato manutenzione detrazione del 25.00%			€ -1.931,25
Valore corpo			€ 5.793,75
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.793,75
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.793,75

C. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.250,00.

I criteri applicati alla presente valutazione fanno riferimento ai canoni del metodo sintetico-comparativo, prendendo ad esame valori di compravendita di beni simili esistenti in zona prossima e con analoghe caratteristiche. In particolare per il più probabile valore di mercato di terreni agricoli si è tenuto conto di: ubicazione, strumento urbanistico vigente, facilità di accesso, stato di manutenzione degli alberi, età delle piante, andamento attuale del mercato immobiliare. La stima è riferita al metro quadrato di superficie. La valutazione ha dovuto necessariamente tenere conto dell'applicazione di una detrazione rispetto al valore iniziale, in virtù del cattivo stato di manutenzione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	2.800,00	€ 2,50	€ 7.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.000,00
cattivo stato manutenzione detrazione del 25.00%			€ -1.750,00
Valore corpo			€ 5.250,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.250,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		160,00	€ 53.200,00	€ 53.200,00
B	agricolo	3.090,00	€ 5.793,75	€ 5.793,75
C	agricolo	2.800,00	€ 5.250,00	€ 5.250,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 9.636,56
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 54.607,19
---	--------------------



Data generazione:
01-02-2022

L'Esperto alla stima
Dott. Gianluca Mazzaglia

