

ORIGINALE



**TRIBUNALE DI MESSINA**  
1<sup>a</sup> SEZIONE CIVILE

**Esecuzione Forzata**  
**Società Banche Siciliane S.p.A. e Credito Siciliano S.p.A.**  
contro

Sig. \_\_\_\_\_

N. Gen. Rep. 000021/93

Giudice Dr. Ugo Scavuzzo

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Giovanni Lazzari*  
*iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 619*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Messina*  
*C.F. LZZGNN63P10F155N - P.Iva 02981340535*

*con studio in Messina (Messina) Via Scite n. 4*  
*telefono: 090.6406672*  
*cellulare: 337.953626*  
*fax: 090.6406672*  
*email: giovannilazzari@archme.it*

Esecuzione Forzata N.000021/93  
Società Banche Siciliane S.p.A. e Credito Siciliano S.p.A. contro Sig. [REDACTED]

Ministero dell'Economia e delle Finanze MARCA DA BOLLO €14,62

agenzia QUATTORDICI/62 entrate

00002E6D W07HT001  
00066956 18/03/2011 08:34:26  
0001-00009 83C588D242CDB57D  
IDENTIFICATIVO : 01092826703805

0 1 09 282670 380 5

Beni in Pagliara (Messina)

Lotto ~~014~~ 12

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.  
Caratteristiche zone limitrofe: agricole

**3. STATO DI POSSESSO:**

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 provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno 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. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

- 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: *Nessuna difformità*
- 4.3.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.2 Precedenti proprietari:**

[REDACTED] - PROPR. 1/3 proprietario da data antecedente il ventennio al 31/12/2011 in forza di ATTO PUBBLICO a firma di NOTAR V. [REDACTED] registrato a MESSINA in data [REDACTED]

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 333/1000 di terreno agricolo sito in Pagliara (Messina) frazione Contrada Prioli.

Superficie complessiva di circa mq 0.

Identificato al catasto terreni: partita 5595 intestata a [REDACTED]

[REDACTED] lio 9 mappale 328 qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 09 ARE E 30 CA, - reddito agrario: €. 4,80, - reddito domenicale: €. 4,80.

Il terreno ha una forma TRAPEZOIDALE, una orografia PIANEGGIANTE

La tessitura è costituita prevalentemente da SABBIA FRANCO

Le sistemazioni agrarie presenti sono TERRAZZAMENTI

Giudice Dr. Ugo Scavuzzo  
Perito: Arch. Giovanni Lazzari

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera VINCOLI SCADUTI IN DATA 31.12.1993  
l'immobile è identificato nella zona E - AGRICOLA -  
Norme tecniche ed indici: TIPOLOGIA URBANISTICA: EDILIZIA RURALE  
DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA MASSIMA (mc/mq): 0,03  
RAPPORTO DI COPERTURA: NON SUPERIORE ALL'1 % PER LE ABITAZIONI  
NUMERO MAX DI PIANI: 2  
ALTEZZA MAX: M. 7,50  
DITSANZA MIN. TRA CORPI DI FABBRICA: M. 15  
DISTANZA MIN. DAI CONFINI: M. 7,50  
DISTANZA MIN DAL CIGLIO STRADALE: M. 20 DA STRADA PUBBLICHE E M. 5 DA STRADE  
PRIVATE  
COSTRUZIONI ACCESSORIE: AMMESSE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
TERRENO AGRICOLO	Sup. reale netta	930,00	1,00	930,00
	Sup. reale netta	930,00		930,00

**Accessori:**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Per procedere alla valutazione dell'immobile è necessario, dopo aver individuato l'aspetto economico, che nel caso in esame si identifica con il valore di mercato, scegliere il procedimento di stima. Il valore di mercato di un terreno o di un fabbricato o di un appartamento può essere determinato con procedimento analitico o con procedura sintetica comparativa. Il primo presuppone una rispondenza ordinata tra il reddito del bene economico ed il suo valore corrispondente. Oggi, però, di fronte allo sconvolgimento di alcuni fattori economici, a causa del fenomeno della trasformazione dei beni immobili in beni di rifugio, alla frequente inadeguata remunerazione del capitale investito, non vi è più rispondenza tra reddito e valore capitale di quel bene per cui diventa poco probatoria la ricerca del giusto saggio di capitalizzazione.

Di conseguenza risulterebbe poco probabile una stima con l'applicazione del procedimento analitico per capitalizzazione del reddito.

Più esatto e più rispondente all'attuale realtà economica e di mercato appare, invece, il procedimento di stima sintetico comparativo che consiste nella valutazione del bene per confronto con altri beni simili.

Nel caso in esame la comparazione è possibile perchè sono soddisfatte le seguenti condizioni:

- esiste un parametro comune di valutazione;
- si conoscono i valori di recenti compravendite;
- esistono nella stessa zona beni, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene oggetto di valutazione.

Nella comparazione non vengono presi in considerazione valori riportati in atti pubblici di compravendita in quanto trattasi quasi sempre di valori fiscali che si discostano in modo significativo dai reali valori di mercato che rappresentano l'aspetto economico da individuare.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di MESSINA, Conservatoria dei Registri Immobiliari di MESSINA, ufficio tecnico di PAGLIARA.

**8.3. Valutazione corpi**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
----	----------	------------------	-------------------------------	------------------------

A terreno agricolo	0	€ 55.800,00	€ 18.581,40
--------------------	---	-------------	-------------

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

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:

€ 2.787,21

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 15.794,19

**Beni in Pagliara (Messina)**  
**Lotto 015/12**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico limitato con parcheggi inesistenti.  
Caratteristiche zone limitrofe: agricole

**3. STATO DI POSSESSO:**

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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno 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. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.2 Precedenti proprietari:**

PROPR. 1/3 proprietario da data antecedente il ventennio al 31/12/2011 in forza di ATTO PUBBLICO a firma di registrato a MESSINA in dat

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Descrizione terreno agricolo di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 333/1000 di terreno agricolo sito in Pagliara (Messina) frazione Contrada Prioli. Superficie complessiva di circa mq 170.

Identificato al catasto terreni: partita 5595 intestata a foglio 9 mappale 329 qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale 01 ARE E 70 CA, - reddito agrario: € 0,61, - reddito domenicale: € 1,32.

Il terreno ha una forma TRIANGOLARE, una orografia PIANEGGIANTE

La tessitura è costituita prevalentemente da SABBIA FRANCO

Le sistemazioni agrarie presenti sono rappresentate da TERRAZZAMENTI



#### Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera VINCOLI SCADUTI IL 31.12.1993 l'immobile è identificato nella zona E - AGRICOLA

Norme tecniche ed indici:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera VINCOLI SCADUTI IN DATA 31.12.1993 l'immobile è identificato nella zona E - AGRICOLA -

Norme tecniche ed indici: TIPOLOGIA URBANISTICA: EDILIZIA RURALE

DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA MASSIMA (mc/mq): 0,03

RAPPORTO DI COPERTURA: NON SUPERIORE ALL'1 % PER LE ABITAZIONI

NUMERO MAX DI PIANI: 2

ALTEZZA MAX: M. 7,50

DISTANZA MIN. TRA CORPI DI FABBRICA: M. 15

DISTANZA MIN. DAI CONFINI: M. 7,50

DISTANZA MIN DAL CIGLIO STRADALE: M. 20 DA STRADA PUBBLICHE E M. 5 DA STRADE PRIVATE

COSTRUZIONI ACCESSORIE: AMMESSE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
TERRENO AGRICOLO	Sup. reale netta	170,00	1,00	170,00
	Sup. reale netta	170,00		170,00

#### Accessori:

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1. Criterio di Stima

Per procedere alla valutazione dell'immobile è necessario, dopo aver individuato l'aspetto economico, che nel caso in esame si identifica con il valore di mercato, scegliere il procedimento di stima. Il valore di mercato di un terreno o di un fabbricato o di un appartamento può essere determinato con procedimento analitico o con procedura sintetica comparativa. Il primo presuppone una rispondenza ordinata tra il reddito del bene economico ed il suo valore corrispondente. Oggi, però, di fronte allo sconvolgimento di alcuni fattori economici, a causa del fenomeno della trasformazione dei beni immobili in beni di rifugio, alla frequente inadeguata remunerazione del capitale investito, non vi è più rispondenza tra reddito e valore capitale di quel bene per cui diventa poco probatoria la ricerca del giusto saggio di capitalizzazione.

Di conseguenza risulterebbe poco probabile una stima con l'applicazione del procedimento analitico per capitalizzazione del reddito.

Più esatto e più rispondente all'attuale realtà economica e di mercato appare, invece, il procedimento di stima sintetica comparativa che consiste nella valutazione del bene per confronto con altri beni simili.

Nel caso in esame la comparazione è possibile perchè sono soddisfatte le seguenti condizioni:

- esiste un parametro comune di valutazione;
- si conoscono i valori di recenti compravendite;
- esistono nella stessa zona beni, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene oggetto di valutazione.

Nella comparazione non vengono presi in considerazione valori riportati in atti pubblici di compravendita in quanto trattasi quasi sempre di valori fiscali che si discostano in modo significativo dai reali valori di mercato che rappresentano l'aspetto economico da individuare.

#### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di MESSINA, Conservatoria dei Registri Immobiliari di MESSINA, ufficio tecnico di PAGLIARA.

**8.3. Valutazione corpi**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	0	€ 10.200,00	€ 3.396,60

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

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:

€ 509,49

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 2.887,11

N-25500

D=32500



Particella: 328

Comune: PAGLIARA/A  
Foglio: 9

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

17-Mar-2011 13:06  
Prot. n. T39887/2011