

TRIBUNALE DI MESSINA

II Sezione Civile

Esecuzione Immobiliare n. 294/2018 R.G.

Promossa da

**CRIAS - Cassa Regionale per il Credito
alle Imprese Artigiane Siciliane**

Contro

Ill.mo G.E. Dott. Claudia Giovanna Bisignano

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Arch. Rosalba Anello
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 1563
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 2079
C.F. NLLRLB75C41F158N
con studio in Messina via Calispera n°41 Contesse
cellulare: 339-4102206
email: rosalbaanello@archiworldpec.it*

Giudice Dr.ssa Claudia Giovanna Bisignano
Perito: Arch. Rosalba Anello

Terreni in ANTILLO (ME) Località MORO Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di un appezzamento di terreni in località Moro, avente una estensione complessiva di mq 36.780 I beni pignorati sono censiti in prov. di Messina ,Comune di Antillo ,Catasto dei terreni al Foglio 18, Part. 141, qualità :Pascolo classe 1, superficie 1 ettaro ,49 are e 40 centiare reddito dominicale € 12,33, agrario € 3,85 ; Part. 142, qualità : Pascolo classe 2, superficie 2 ettari ,18 are e 40 centiare reddito dominicale € 13,54, agrario € 5,64 . Detti terreni hanno le seguenti caratteristiche estrinseche (caratteristiche che non dipendono dal bene ma dal contorno): la salubrità dell'area; topografia in zona montana scoscesa; esposizione venti di maestrale ; natura dei terreni superficiali drenanti poco argillosi, la presenza dei corsi d'acqua distanti oltre 300m; lontananza dal centro abitato; accesso diretto con una strada interpodereale dei vari fondi della zona . si presenta con andamento mediamente scosceso ed in alcuni punti con presenza di terrazzamenti. In esso sono presenti dei castagneti ed in tempi relativamente recenti è stato oggetto di coltivazione di granturco. Le condizioni attuali sono di completo abbandono. Da rilevare che detti terreni erano irrigati con un sistema di captazione posto nella parte più a valle della sua estensione. L'esposizione è rivolta a nord e soggetta a venti di maestrale. L'estensione è di media portata con una conformazione penalizzante a V con giacitura acclivata, ma con buona fertilità. I terreni in località Moro, censito in prov. di Messina Catasto dei terreni al Foglio 18, Part. 141 Pascolo 1 e Part. 142 Pascolo 2 complessivamente di ben 3 ettari 67 are e 60 centiare ;

Così identificato al Catasto dei terreni :

al Foglio 18, Part. 141 qualità Pascolo classe 1, superficie 1 ettaro ,49 are e 20 centiare reddito dominicale € 12,33, agrario € 3,85.

al Foglio 18, Part. 142 qualità Pascolo classe 2, superficie 2 ettari ,18 are e 40 centiare reddito dominicale € 13,54, agrario € 5,64

Intestato a: signor

Confini: Confina con altri terreni di altre ditte .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

I beni oggetto dell'Esecuzione Immobiliare, di cui l'esecutata la signora FRANCATO è proprietaria per 1/1, si trovano nel comune di Antillo (ME) , piccola città ma ionica della provincia di Messina ,con una estensione di 43,64 kmq. e con una popolazione di circa 868 abitanti. Ubicata a 480m s.l.m con un livello minimo di 258 e max di 1374 sul livello del mare, la cui economia è generalmente basata sull'artigianato, sull'agricoltura e sull'allevamento del bestiame. Alcune frazioni del suo territorio rappresentano aree di grande interesse naturalistico per la presenza di castagneti, dove vi è presenza di alcune sorgenti e piccoli corsi d'acqua. I terreni si trovano in località differenti , alcuni limitrofi, ma comunque lontani dal centro abitato e si tratta di terreni aventi esclusivamente natura agricola.

Caratteristiche di zona: presenza di castagneti;

Servizi della zona: La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Lontano dal centro abitato.

3. STATO DI POSSESSO:

I terreni oggetto di pignoramento, procedimento n.294/2018 del tribunale di Messina, risulta proprietario la signora nata

Il terreno è stato compravenduto dal ... repertorio 148822 in Nome mandanici Caterina Santa Teresa Di Riva, trascritto presso l'ufficio del territorio di Messina il 09 Ottobre 2015 ai nn.ri 25417/18649 a favore della signora

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 e spese della procedura

- 4.2.1. Iscrizioni: Nessuna
- 4.2.2. Pignoramenti:
Verbale di Pignoramento Trascrizione del 30 Ottobre 2018 ai n.25888/1484 nascente da pignoramento del 16/10/2018 repertorio 3668 a favore della CRIAS - Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane Siciliane con Corso Italia n.104 Catania - 95129 codice fiscale 0239850878, contro la signora
Annullato (MP) codice fiscale ...
ipoteca per €20.954,12 e €23.296,54
- 4.2.3. Altre trascrizioni:
Verbale di Pignoramento - Trascrizione del 21 Settembre 2018 ai n.22274/16913 nascente da pignoramento del 07/09/2018 repertorio 3307 a favore della CRIAS - Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane Siciliane con Corso Italia n.104 Catania - 95129 codice fiscale

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: nessuna*

La sottoscritta CTU ha acquisito presso il Comune di Antillo, il certificato di destinazione urbanistica, previa specifica richiesta e pagamento oneri .

4.3.2. *Conformità catastale : regolare*

La sottoscritta CTU ha acquisito presso l'UTE di Messina la visura attuale dei beni, indispensabili per la corretta identificazione dei beni pignorati gli estratti di mappa del terreno su cui insistono le particelle, situati fuori dalla perimetrazione urbana.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobili:

nessuna

Spese straordinarie di gestione immobili, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Ad oggi proprietà per 1/1 della signora

nata a

(ME)

censito in Catasto dei terreni al foglio 18, Part. 141 qualità Pascolo classe 1, superficie 1 ettaro ,49 are e 20 centiare reddito dominicale € 12,33, agrario € 3,85 ; al Foglio 18, Part. 142 qualità Pascolo classe 2, superficie 2 ettari ,18 are e 40 centiare reddito dominicale € 13,54, agrario € 5,64

. Proprietari con atto di compravendita del 29 Settembre 2015 repertorio 148822 in Notaio Mandanici Caterina Santa Teresa Di Riva , trascritto presso l'ufficio del territorio di Messina il 09 Ottobre 2015 ai nn.ri 25417/18649 , da parte del signor

per la quota ½ indiviso ciascuno .

6.2 Precedenti proprietari:

- Atto di successione legittima del 2 Luglio 2008 in morte della madre ~~_____~~ nata ~~_____~~ il ~~_____~~ 9 e deceduta ~~_____~~ giusta denuncia n.39 vol.2549 , trascritto presso l'ufficio del territorio di Messina il 11 Agosto 2008 al n. 30336/20223 a favore dei figli la signora ~~_____~~ nata ~~_____~~ e il signor ~~_____~~ nato ~~_____~~;

Atto di successione legittima del 27 Novembre 1935 in morte del padre ~~_____~~ giusta denuncia n.61 vol.76 , trascritto presso l'ufficio del territorio di Messina il 14 Febbraio 1936 al n. 2209/1796 a favore della signora ~~_____~~ unitamente con la madre la signora ~~_____~~, coniuge per 1/5 di usufrutto e per il resto alle sorelle ~~_____~~;

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti eseguiti dalla scrivente CTU, presso gli uffici del Comune di Antillo, le aree risultano censite nel Catasto del Comune di Antillo e ricadenti in zona " E - Zona Agricola " del programma di Fabbricazione vigente con i seguenti parametri urbanistici con abitazioni rurali ed impianti annessi.

Descrizione dei Terreni

Trattasi di un appezzamento di terreni in località Moro, avente una estensione complessiva di mq 36.780 I beni pig. orati sono censiti in prov. di Messina, Comune di Antillo, Catasto dei terreni al Foglio 18, Part. 141, qualità Pascolo classe 1, superficie 1 ettaro, 49 are e 40 centiare reddito dominicale € 12,33, agrario € 3,85 ; Part. 142, qualità : Pascolo classe 2, superficie 2 ettari, 18 are e 40 centiare reddito dominicale € 13,54, agrario € 5,64 . Detti terreni hanno le seguenti caratteristiche estrinseche (caratteristiche che non dipendono dal bene ma dal contorno): la salubrità dell'area; topografia in zona montana scoscesa; esposizione venti di maestrale ; natura dei terreni superficiali drenanti poco argillosi, la presenza dei corsi d'acqua distanti oltre 300ml; lontananza dal centro abitato; accesso diretto con una strada interpodereale dei vari fondi della zona . si presenta con andamento mediamente scosceso ed in alcuni punti con presenza di terrazzamenti. In esso sono presenti dei castagneti ed in tempi relativamente recenti è stato oggetto di coltivazione di granturco. Le condizioni attuali sono di completo abbandono. Da rilevare che detti terreni erano irrigati con un sistema di captazione posto nella parte più a valle della sua estensione. L'esposizione è rivolta a nord e soggetta a venti di maestrale. L'estensione è di media portata con una conformazione penalizzante a V con giacitura acclivata, ma con buona fertilità.

I terreni in località Moro, censito in prov. di Messina Catasto dei terreni al Foglio 18, Part. 141 Pascolo 1 e Part. 142 Pascolo 2 complessivamente di ben 3 ettari 67 are e 60 centiare . I beni oggetto dell'Esecuzione Immobiliare, di cui l'esecutata la signora ~~_____~~ è proprietaria per 1/1, si trovano nel comune di Antillo (ME), piccola cittadina ionica della provincia di Messina, con una estensione di 43,64 kmq. e con una popolazione di circa 868 abitanti. Ubicata a 480m s.l.m con un livello minimo di 258 e max di 1374 sul livello del mare, la cui economia è generalmente basata sull'artigianato, sull'agricoltura e sull'allevamento del bestiame. Alcune frazioni del suo territorio rappresentano aree di grande interesse naturalistico per la presenza di castagneti, dove vi è presenza di alcune sorgenti e piccoli corsi d'acqua. I terreni si trovano in località differenti, alcuni limitrofi, ma comunque lontani dal centro abitato e si tratta di terreni aventi esclusivamente natura agricola.

Così identificato al **Catasto dei terreni** :

al **Foglio 18, Part. 141** qualità Pascolo classe 1, superficie 1 ettaro ,49 are e 20 centiare reddito dominicale € 12,33, agrario € 3,85.

al **Foglio 18, Part. 142** qualità Pascolo classe 2, superficie 2 ettari ,18 are e 40 centiare reddito dominicale € 13,54, agrario € 5,64

Intestato a: signora

Coerenze: Confina con altri terreni di altre ditte .

DESTINAZIONE URBANISTICA:

I beni oggetto di stima, “ E – Zona Agricola ” del programma di Fabbricazione vigente con i seguenti parametri urbanistici con abitazioni rurali ed impianti annessi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima

Nel territorio comunale risulta attiva la compravendita di terreni agricoli e di immobili di tipo rurale. Ciò ha consentito di individuare valori e prezzi mediante indagini e rilevazioni in zona e quindi contribuire a formare una scala di valori entro cui poter collocare con opportuni aggiustamenti un corretto valore unitario da attribuire ai beni de quo.

La stima dei beni oggetti di esecuzione è stata eseguita basandosi sull'osservazione delle esperienze concrete di mercato ed è stata pertanto definita adoperando il procedimento di stima sintetico-comparativa che anche per i terreni utilizza detto metodo, legata alla domanda e all'offerta di quel bene sul mercato e facendo riferimento e tenendo anche conto dei dati dell'OMI dell'Agenzia del Territorio di Messina .Infine è stata adottata la stima “per punti di merito” che è un approccio diretto nella constatazione del valore delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni che influenzano il mercato fatti salvi altri condizionamenti esterni. Ai fini dell'applicazione del presente procedimento di stima, alle caratteristiche vengono associate una serie di coefficienti predefiniti che rappresentano il frutto di analisi e sperimentazioni effettuate quali parametri relativi alla ubicazione dei beni, la consistenza, i collegamenti ,fertilità, forma, giacitura e quant'altro. I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti:

- Prezzario pubblicato dall' Agenzia del Territorio, Ufficio del territorio di MESSINA riferito all'annualità 2019 Regione agraria n° 3, quotazione pari ad €/ha 2.670,09 per la coltivazione di Pascolo , mentre per la coltura di seminativo arborato il prezzo risulta di €/ha 5.567,41;
- Compravendita di terreni agricoli in zona con appezzamenti variabili da 5.000 mq. a 13.000 con quotazioni da € 15.500 ad € 43.000 con valori medi di €/ha 3.500,25
- Riferimenti di agenzie immobiliari locali.

Le caratteristiche dei terreni ricadenti nel lotto denominato **Moro** sono state descritte in precedenza ed a dette caratteristiche elencate si attribuiscono dei coefficienti per punti di merito pari a 0,95 considerando la coltura omogenea per tutta l'estensione . Detti terreni risultano ricadenti a : **Foglio 18, Part. 141** Pascolo classe 1 esteso per 1 ettaro ,49 are e 20 centiare reddito dominicale € 12,33 reddito agrario € 3,85 ; **Part. 142** Pascolo classe 2 con estensione : 2 ettari,18 are e 40 centiare reddito dominicale € 13,54 reddito agrario € 5,64 complessivamente per una estensione di : **3 ettari 67 are e 60 centiare**

Dall'osservatorio del mercato valori agricoli medi della provincia di Messina e Catania del 2019 risulta €. 3.750,00 €/ha mentre il corrispondente valore catastale agrario risulta di: €12,93 (valore medio delle particelle) x 130 = € 1.680,90/ha.

La scrivente, però, ritiene che tale valore vada congruamente aumentato per i motivi elencati in precedenza ed in particolare :

- a) Il valore agricolo medio nel caso che l'area sia coltivata direttamente dal proprietario (art.45, comma 2) lett. d del DPR n.327/2001 può essere duplicato o triplicato
- b) Particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona
- c) Valutazione per punti di merito pari ad 0.95

Nel caso specifico il valore di mercato riscontrato in zona viene rivalutato di 1,5 pu ottenendo:

$$€ 3.750,00 \times 0,95 \times 1,5 = € 5.343,75$$

$$€ 5.343,75 \times 36.760 = € 19.643,62$$

8.2 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio della provincia di Messina (Catasto)

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Ufficio Tecnico di Messina

Agenzie immobiliari ed Osservatori del Mercato quali : OMI.

8.3 Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie complessiva Valore equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quote
A	terreni	36.760 mq	<u>€ 19.643,62</u>	<u>€ 19.643,62</u>

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima: nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello

stato di fatto in cui si trova: € 19.643,62 si € 19.643,00

arrotonda

Relazione lotto 001 creata in data 10/02/2020

Codice documento: E080-18-000294001

Il perito
(arch. Rosalba Anello)



Giudice Dr.ssa Claudia Giovanna Bisignano
Perito: Arch. Rosalba Anello

**Terreni in ANTILLO (ME) Località PARRINAZZO
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di un appezzamento di terreno in località **Parrinazzo**, avente una estensione complessiva di mq mq. **26010**. Il bene pignorato è censito in prov. di Messina ,Comune di Antillo ,Catasto dei terreni al Foglio **23**, Part. **24**, qualità Pascolo classe 2, superficie **2 ettari ,60 are e 10 centiare** reddito dominicale € 16,12, agrario € 6,72 . Detto lotto si presenta posizionato in area più acclivata e poco accessibile per le precarie condizioni della strada interpodereale, nonché per il prolungato abbandono e pulizia di sterpaglie che delimitano l'estensione dello stesso limitandone la potenzialità. Non sono presenti punti irrigui né linee elettriche.

Così identificato al Catasto dei terreni :

al Foglio **23**, Part. **24** qualità Pascolo classe 2, superficie **2 ettari ,60 are e 10 centiare** reddito dominicale € 16,12, agrario € 6,72 .

Intestato a signora

Coerenze: Continua con altri terreni di altre ditte .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il bene oggetto dell'Esecuzione Immobiliare, di cui l'esecutata la signora **ANTILLO** e **PROVINCIA** 1/1, si trovano nel comune di Antillo (ME) , piccola cittadina ionica della provincia di Messina ,con una estensione di 43,64 kmq. e con una popolazione di circa 868 abitanti. Ubicata a 480m s.l.m con un livello minimo di 258 e max di 1374 sul livello del mare, la cui economia è generalmente basata sull'artigianato, sull'agricoltura e sull'allevamento del bestiame. Alcune frazioni del suo territorio rappresentano aree di grande interesse naturalistico per la presenza di castagneti, dove vi è presenza di alcune sorgenti e piccoli corsi d'acqua. I terreni si trovano in località differenti , alcuni limitrofi, ma comunque lontani dal centro abitato e si tratta di terreni aventi esclusivamente natura agricola.

Caratteristiche di zona: presenza di castagneti;

Servizi della zona: La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Lontano dal centro abitato.

3. STATO DI POSSESSO:

I terreni oggetti di pignoramento procedimento n.294/2018 del tribunale di Messina, risulta proprietaria la

proprietario *...* **Atto di compravendita del 29 Settembre 2015** repertorio 148822 in Notaio Mandanici Caterina Santa Teresa Di Riva, trascritto presso l'ufficio del territorio di Messina il 09 Ottobre 2015 ai nn.ri 25417/18649 a favore *...*

la quota $\frac{1}{2}$ indiviso ciascuno;

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 e spese della procedura

- 4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*
- 4.2.2. *Pignoramenti:*
Verbale di Pignoramento Trascrizione del 30 Ottobre 2018 ai n.25888/1484 nascente da pignoramento del 16/10/2018 repertorio 3668 a favore della CRIAS - Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane Siciliane con Corso Italia n.104 Catania - 95129 codice fiscale 0239850878, contro la sig. *...* nata a *...*
ipoteca per € 20.934,12 e € 23.290,84
- 4.2.3. *Altre trascrizioni:*
Verbale di Pignoramento - Trascrizione del 21 Settembre 2018 ai n.22274/16913 nascente da pignoramento del 07/09/2018 repertorio 3307 a favore della CRIAS - Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane Siciliane con Corso Italia n.104 Catania - 95129 codice fiscale 0239850878, contro la signora *...* nata a *...*
Antillo (ME) codice fiscale *...* avente per oggetto: gli stessi beni *...* in piena proprietà

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: nessuna*
 La sottoscritta CTU ha acquisito presso il Comune di Antillo, il certificato di destinazione urbanistica, previa specifica richiesta e pagamento oneri.

4.3.2. **Conformità catastale : regolare**

La sottoscritta CTU ha acquisito presso l'UTE di Messina la visura attuale dei beni, indispensabili per la corretta identificazione dei beni pignorati gli estratti di mappa del terreno su cui insistono le particelle, situati fuori dalla perimetrazione urbana.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobili: **nessuna**
 Spese straordinarie di gestione immobili, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **nessuna**

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

Ad oggi proprietà per 1/1 della signora **ANTILLO MARIA** (ME) censita in Catasto dei terreni al Foglio 18, Part. 141 qualità Pascolo classe 1, superficie 1 ettaro ,49 are e 20 centiare reddito dominicale € 12,33, agrario € 3,85 ; al Foglio 18, Part. 142 qualità Pascolo classe 2, superficie 2 ettari ,18 are e 40 centiare reddito dominicale € 13,54, agrario € 5,64 . **Proprietari** con atto di compravendita del **29 Settembre 2015** repertorio 148822 in Notaio Mandanici Caterina Santa Teresa Di Riva , trascritto presso l'ufficio del territorio di Messina il 09 Ottobre 2015 ai nn.ri 25417/18649 , da parte del signor

6.2 **Precedenti proprietari:**

- **Atto di successione legittima** del **2 Luglio 2008** in morte della madre **ANTILLO MARIA** e deceduta **ANTILLO MARIA** giusta denuncia n.59 vol.2549 , trascritto presso l'ufficio del territorio di Messina il 11 Agosto 2008 al n. 30326/20023 a favore dei figli la signora **ANTILLO MARIA** nata **ANTILLO MARIA** e il signor **ANTILLO MARIA**;

Atto di successione legittima del **27 Novembre 1935** in morte del padre **ANTILLO MARIA** , trascritto presso l'ufficio del territorio di Messina il 14 Febbraio 1936 al n. 2209/1796 a favore della signora **ANTILLO MARIA** unitamente con la madre la **ANTILLO MARIA** alle **ANTILLO MARIA**;

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti eseguiti dalla scrivente CTU, presso gli uffici del Comune di Antillo, le aree risultano censite nel Catasto del Comune di Antillo e ricadenti in zona "E - Zona Agricola" del programma di Fabbricazione vigente con i seguenti parametri urbanistici con abitazioni rurali ed impianti annessi.

Descrizione dei Terreni

Trattasi di un appezzamento di terreno in località **Parrinazzo**, avente una estensione complessiva di mq. **26010**. Il bene pignorato è censito in prov. di Messina, Comune di Antillo, Catasto dei terreni al **Foglio 23, Part. 24**, qualità Pascolo classe 2, superficie **2 ettari, 60 are e 10 centiare** reddito dominicale € 16,12, agrario € 6,72. Detto lotto si presenta posizionato in area più acclivata e poco accessibile per le precarie condizioni della strada interpodereale, nonché per il prolungato abbandono e pulizia di sterpaglie che delimitano l'estensione dello stesso limitandone la potenzialità. Non sono presenti punti irrigui né linee elettriche.

Così identificato al Catasto dei terreni:

al **Foglio 23, Part. 24** qualità Pascolo classe 2, superficie **2 ettari, 60 are e 10 centiare** reddito dominicale € 16,12, agrario € 6,72.

Intestato a: signora

proprietario 1/1.

Confini: Confina con altri terreni di altre ditte.

DESTINAZIONE URBANISTICA:

I beni oggetto di stima, "E - Zona Agricola" del programma di Fabbricazione vigente con i seguenti parametri urbanistici con abitazioni rurali ed impianti annessi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima

Nel territorio comunale risulta attiva la compravendita di terreni agricoli e di immobili di tipo rurale. Ciò ha consentito di individuare valori e prezzi mediante indagini e rilevazioni in zona e quindi contribuire a formare una scala di valori entro cui poter collocare con opportuni aggiustamenti un corretto valore unitario da attribuire ai beni de quo.

La stima dei beni oggetti di esecuzione è stata eseguita basandosi sull'osservazione delle esperienze concrete di mercato ed è stata pertanto definita adoperando il procedimento di stima sintetico-comparativa che anche per i terreni utilizza detto metodo, legata alla domanda e all'offerta di quel bene sul mercato e facendo riferimento e tenendo anche conto dei dati dell'OMI dell'Agenzia del Territorio di Messina. Infine è stata adottata la stima "per punti di merito" che è un approccio diretto nella constatazione del valore delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni che influenzano il mercato fatti salvi altri condizionamenti esterni. Ai fini dell'applicazione del presente procedimento di stima, alle caratteristiche vengono associate una serie di coefficienti predefiniti che rappresentano il frutto di analisi e sperimentazioni effettuate quali parametri relativi alla ubicazione dei beni, la consistenza, i collegamenti, fertilità, forma, giacitura e quant'altro. I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti:

- Prezzario pubblicato dall' Agenzia del Territorio, Ufficio del territorio di MESSINA riferito all'annualità 2019 Regione agraria n° 3, quotazione pari ad €/ha 2.670,09 per la coltivazione di Pascolo, mentre per la coltura di seminativo arborato il prezzo risulta di €/ha 5.567,41;
- Compravendita di terreni agricoli in zona con appezzamenti variabili da 5.000 mq. a 13.000 con quotazioni da € 15.500 ad € 43.000 con valori medi di €/ha 3.500,25
- Riferimenti di agenzie immobiliari locali.

Le caratteristiche del terreno ricadenti nel lotto denominato Parrinazzo sono state descritte in precedenza ed a dette caratteristiche elencate si attribuiscono dei coefficienti per punti di merito pari a 0,95 considerando la coltura omogenea per tutta l'estensione. Detti terreni risultano ricadenti in località Parrinazzo al Foglio 23 Part. 24 Pascolo classe 2 con un'estensione di :2 ettari ,60 are e 10 centiare reddito dominicale € 16,12 reddito agrario € 6,72 ;

Dall'osservatorio del mercato valori agricoli medi della provincia di Messina e Catania del 2019 risulta € 3.750,00 €/ha mentre il corrispondente valore catastale agrario risulta di:€.

16,12 x130 = € 2.095,60/ha

Si ritiene congruo assegnare una valutazione per punti di merito pari a 0,90

€ 3.750,00 x 0,90 =€ 3.375,00

€ 3.375,00 x 2,6010 = **€ 8.778,37**

8.2 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio della provincia di Messina (Catasto)

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina ,Ufficio Tecnico di Messina

Agenzie immobiliari ed Osservatori del Mercato quali : OMI.

8.3 Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie complessiva Valore equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quot
A	terreno	26010 mq	<u>€ 8.778,37</u>	<u>€ 8.778,37</u>

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima: nessuna

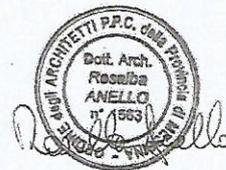
8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova € 8.778,37 si arrotonda

€ 8.778,00

Relazione lotto 002 creata in data 10/02/2020
Codice documento: E080-18-000294002

Il perito
(arch. Rosalba Anello)



Giudice Dr.ssa Claudia Giovanna Bisignano
Perito: Arch. Rosalba Anello

**Terreni in ANTILLO (ME) Località BARBASCHI
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di un appezzamento di terreni in località Barbaschi, avente una estensione complessiva di mq 105798. I beni pignorati sono censiti in prov. di Messina ,Comune di Antillo ,Catasto dei terreni al Foglio 24, Part. 1, qualità classe Pascolo 2, superficie 53 are e 20 centiare reddito dominicale € 3,30, agrario € 1,37 ; terreno al Foglio 24, Part. 5, qualità Pascolo classe 3, superficie 2 ettari ,7 are e 40 centiare reddito dominicale € 8,5, agrario € 2,14 ; terreno Foglio 24, Part. 143, qualità Pascolo classe 2, superfici 17 are e 50 centiare reddito dominicale € 1,08, agrario € 0,45; terreno Foglio 24, Part. 149, qualità Seminativo classe 4, superfici 1 are e 50 centiare reddito dominicale € 0,09, agrario € 0,09; terreno Foglio 24, Part. 147, qualità Seminativo classe 4, superfici 6 ettari e 95 are reddito dominicale € 39,48, agrario € 43,07 ; terreno Foglio 24, Part. 151, qualità Pascolo classe 1, superfici 83 are e 38 centiare reddito dominicale € 6,89, agrario € 2,15 .

Sono inoltre presenti in detta località delle unità collabenti ricadenti nel Foglio 24, Part. 150, categoria F2 ,piano terra-1 ; unità collabenti Foglio 24, Part. 146, categoria F2,piano terra ; unità collabenti Foglio 24, Part. 148, categoria F2,piano terra . Nei terreni sopra indicati in località Barbaschi l'accesso è consentito direttamente dalla stradella interpodereale a servizio dei vari appezzamenti territoriali. L'esposizione è rivolta ad est con un grado di fertilità buono e con forma pressoché regolare: anche la giacitura in parte semipiana ed in parte acclivata , rendono detto lotto più appetibile anche per la presenza di un corso d'acqua presente a confine est dell'appezzamento. In esso sono altresì presenti delle unità collabenti in muratura di pietrame senza copertura, alcuni strutturalmente ancora con potenziale recupero abitativo. La presenza di un serbatoio in struttura mista di laterizi e c.a di forma circolare , dismessa e non collegata a tubazioni di portata, completano la consistenza di detto lotto che ha una grande portata di estensione . Una stradina interna al lotto mette in comunicazione la parte più pianeggiante del terreno su cui insistono i manufatti alla strada interpodereale. La stradella ormai da anni non utilizzata è abissognevole di interventi di rimozione di massi ed opere di contenimento per il cedimento di terrapieni posti a monte e confinanti con altri poderi. Anche detto fondo risulta da anni non coltivato da alcuna specie vegetale ,il tutto priva di irrigazione e assenza di rete elettrica .

Così identificato al Catasto dei terreni :

al Foglio 24, Part. 1, qualità classe Pascolo 2, superficie 53 are e 20 centiare reddito dominicale € 3,30, agrario € 1,37 ;

al Foglio 24, Part. 5, qualità Pascolo classe 3, superficie 2 ettari ,7 are e 40 centiare reddito dominicale € 8,5, agrario € 2,14 ;

al Foglio 24, Part. 143, qualità Pascolo classe 2, superfici 17 are e 50 centiare reddito dominicale € 1,08, agrario € 0,45;

al Foglio 24, Part. 149, qualità Seminativo classe 4, superfici 1 are e 50 centiare reddito dominicale € 0,09, agrario € 0,09;

Foglio 24, Part. 147, qualità Seminativo classe 4, superfici 6 ettari e 95 are reddito dominicale € 39,48, agrario € 43,07 ;

Foglio 24, Part. 151, qualità Pascolo classe 1, superfici 83 are e 38 centiare reddito dominicale € 6,89, agrario € 2,15 .

Intestato a: signora [REDACTED] proprietario 1/1.

CoerENZE: Confina con altri terreni di altre ditte .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

I beni oggetto dell'Esecuzione Immobiliare, di cui l'esecutata la signora [REDACTED] è proprietaria per 1/1, si trovano nel comune di Antillo (ME), piccola cittadina ionica della provincia di Messina, con una estensione di 43,64 kmq. e con una popolazione di circa 868 abitanti. Ubicata a 480m s.l.m con un livello minimo di 258 e max di 1374 sul livello del mare, la cui economia è generalmente basata sull'artigianato, sull'agricoltura e sull'allevamento del bestiame. Alcune frazioni del suo territorio rappresentano aree di grande interesse naturalistico per la presenza di castagneti, dove vi è presenza di alcune sorgenti e piccoli corsi d'acqua. I terreni si trovano in località differenti, alcuni limitrofi, ma comunque lontani dal centro abitato e si tratta di terreni aventi esclusivamente natura agricola.

Servizi della zona: La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Lontano dal centro abitato.

3. STATO DI POSSESSO:

I terreni oggetti di pignoramento, procedimento n.294/2018 del tribunale di Messina, risulta proprietaria la signora nata a [REDACTED] residenza [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] proprietario 1/1. Atto di compravendita del 29 Settembre 2015 repertorio 148822 in Notaio Mandanici Caterina Santa Teresa Di Riva, trascritto presso l'ufficio del territorio di Messina il 09 Ottobre 2015 ai nn.ri 25417/18649 a favore della signora [REDACTED] da parte della signora [REDACTED] nata a [REDACTED] e del signor [REDACTED] la quota 1/2 indiviso ciascuno;

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 e spese della procedura**4.2.1. Iscrizioni: Nessuna****4.2.2. Pignoramenti:**

Verbale di **Pignoramento** Trascrizione del **30 Ottobre 2018** ai n.25888/1484 nascente da pignoramento del 16/10/2018 repertorio 3668 a favore della CRIAS - Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane Siciliane con Corso Italia n.104 Catania - 95129 codice fiscale 0239850878, contro la signora Taormina, il 05/02/1900 residente in Antillo (ME) codice fiscale 0239850878, ipoteca per € 20.734,12 e € 23.290,84

4.2.3. Altre trascrizioni:

Verbale di **Pignoramento** - Trascrizione del **21 Settembre 2018** ai n.22274/16913 nascente da pignoramento del 07/09/2018 repertorio 3307 a favore della CRIAS - Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane Siciliane con Corso Italia n.104 Catania - 95129 codice fiscale 0239850878, contro la signora Taormina, il 05/02/1900 residente in Antillo (ME) codice fiscale 0239850878, ipoteca per € 20.734,12 e € 23.290,84

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale****4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: nessuna**

La sottoscritta CTU ha acquisito presso il Comune di Antillo, il certificato di destinazione urbanistica, previa specifica richiesta e pagamento oneri .

4.3.2. Conformità catastale : regolare

La sottoscritta CTU ha acquisito presso l'UTE di Messina la visura attuale dei beni, indispensabili per la corretta identificazione dei beni pignorati gli estratti di mappa del terreno su cui insistono le particelle, situati fuori dalla perimetrazione urbana.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobili: **nessuna**
 Spese straordinarie di gestione immobili, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **nessuna**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

Ad oggi proprietà per 1/1 della signora
 Tacchini, il 05/03/1990 residente in via
 ... Cassino in Cassino dei terreni al Foglio 18,
 Part. 141 qualità Pascolo classe 1, superficie 1 ettaro ,49 are e 20 centiare reddito
 dominicale € 12,33, agrario € 3,85 ; al Foglio 18, Part. 142 qualità Pascolo classe 2,
 superficie 2 ettari ,18 are e 40 centiare reddito dominicale € 13,54, agrario € 5,64
 . Proprietari con atto di compravendita del 29 Settembre 2015 repertorio 148822
 in Notaio Mandanici Caterina Santa Teresa Di Riva , trascritto presso l'ufficio del
 territorio di Messina il 09 Ottobre 2015 ai nn.ri 25417/18649 , da parte del signor
 ... e del signor ...
 ...

6.2 Precedenti proprietari:

- Atto di successione legittima del 2 Luglio 2008 in morte della madre
 ... deceduta
 ... l'ufficio del
 territorio di Messina il 17 Agosto 2008 ai nn.ri 25417/18649
 figli la signora ... e
 il signor ...

Atto di successione legittima del 27 Novembre 1935 in morte del padre
 ... giusta denuncia n.61 vol.76 ,
 trascritto presso l'ufficio del territorio di Messina il 14 Febbraio 1936 al n.
 22... unitamente con la madre
 la ... per 1/3 di usufrutto e per il resto
 alle ...

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti eseguiti dalla scrivente CTU, presso gli uffici del Comune di Antillo ,
 le aree risultano censite nel Catasto del Comune di Antillo e ricadenti in zona " E - Zona
 Agricola " del programma di Fabbricazione vigente con i seguenti parametri urbanistici con
 abitazioni rurali ed impianti annessi.

Descrizione dei Terreni

Trattasi di un appezzamento di terreni in località **Barbaschi**, avente una estensione
 complessiva di mq **105798**. I beni pignorati sono censiti in prov. di Messina
 ,Comune di Antillo ,Catasto dei terreni al Foglio 24, Part. 1, qualità classe Pascolo
2, superficie 53 are e 20 centiare reddito dominicale € 3,30, agrario € 1,37 ;
 terreno al Foglio 24, Part. 5, qualità Pascolo classe 3, superficie 2 ettari ,7 are e 40
 centiare reddito dominicale € 8,5, agrario € 2,14 ; terreno Foglio 24, Part. 143,
 qualità Pascolo classe 2, superfici 17 are e 50 centiare reddito dominicale €
 1,08, agrario € 0,45; terreno Foglio 24, Part. 149, qualità Seminativo classe 4,
 superfici 1 are e 50 centiare reddito dominicale € 0,09, agrario € 0,09; terreno
 Foglio 24, Part. 147, qualità Seminativo classe 4, superfici 6 ettari e 95 are reddito
 dominicale € 39,48, agrario € 43,07 ; terreno Foglio 24, Part. 151, qualità Pascolo

classe 1, superfici 83 are e 38 centiare reddito dominicale € 6,89, agrario € 2,15 .

Sono inoltre presenti in detta località delle unità collabenti ricadenti nel Foglio 24, Part. 150, categoria F2 ,piano terra-1 ; unità collabenti Foglio 24, Part. 146, categoria F2,piano terra ; unità collabenti Foglio 24, Part. 148, categoria F2,piano terra . Nei terreni sopra indicati in località Barbaschi l'accesso è consentito direttamente dalla stradella interpoderale a servizio dei vari appezzamenti territoriali. L'esposizione è rivolta ad est con un grado di fertilità buono e con forma pressoché regolare: anche la giacitura in parte semipiana ed in parte acclivata , rendono detto lotto più appetibile anche per la presenza di un corso d'acqua presente a confine est dell'appezzamento. In esso sono altresì presenti delle unità collabenti in muratura di pietrame senza copertura, alcuni strutturalmente ancora con potenziale recupero abitativo. La presenza di un serbatoio in struttura mista di laterizi e c.a di forma circolare , dismessa e non collegata a tubazioni di portata, completano la consistenza di detto lotto che ha una grande portata di estensione . Una stradina interna al lotto mette in comunicazione la parte più pianeggiante del terreno su cui insistono i manufatti alla strada interpoderale. La stradella ormai da anni non utilizzata è abbinabile di interventi di rimozione di massi ed opere di contenimento per il cedimento di terrapieni posti a monte e confinanti con altri poderi. Anche detto fondo risulta da anni non coltivato da alcuna specie vegetale ,il tutto priva di irrigazione e assenza di rete elettrica .

Così identificato al Catasto dei terreni :

al Foglio 24, Part. 1, qualità Pascolo classe 2, superficie 53 are e 20 centiare reddito dominicale € 3,30, agrario € 1,37 ;

al Foglio 24, Part. 5, qualità Pascolo classe 3, superficie 2 ettari ,7 are e 40 centiare reddito dominicale € 8,5, agrario € 2,14 ;

al Foglio 24, Part. 143, qualità Pascolo classe 2, superfici 17 are e 50 centiare reddito dominicale € 1,08, agrario € 0,45;

al Foglio 24, Part. 149, qualità Seminativo classe 4, superfici 1 are e 50 centiare reddito dominicale € 0,09, agrario € 0,09;

Foglio 24, Part. 147, qualità Seminativo classe 4, superfici 6 ettari e 95 are reddito dominicale € 39,48, agrario € 43,07 ;

Foglio 24, Part. 151, qualità Pascolo classe 1, superfici 83 are e 38 centiare reddito dominicale € 6,89, agrario € 2,15 .

Foglio 24, Part. 150, unità collabenti categoria F2 ,piano terra-1 ;

Foglio 24, Part. 146, unità collabenti categoria F2,piano terra ;

Foglio 24, Part. 148, unità collabenti categoria F2,piano terra .

Intestato a: signora :

S. Francesco n. 1-72, 30020 Zimara, (VI) - proprietaria
1/i.

Coerenze: Confina con altri terreni di altre ditte .

DESTINAZIONE URBANISTICA:

I beni oggetto di stima, " E - Zona Agricola " del programma di Fabbricazione vigente con i seguenti parametri urbanistici con abitazioni rurali ed impianti annessi.

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

Nel territorio comunale risulta attiva la compravendita di terreni agricoli e di immobili di tipo rurale. Ciò ha consentito di individuare valori e prezzi mediante indagini e rilevazioni in zona e quindi contribuire a formare una scala di valori entro cui poter collocare con opportuni aggiustamenti un corretto valore unitario da attribuire ai beni de quo.

La stima dei beni oggetti di esecuzione è stata eseguita basandosi sull'osservazione delle esperienze concrete di mercato ed è stata pertanto definita adoperando il procedimento di stima sintetico-comparativa che anche per i terreni utilizza detto metodo, legata alla domanda e all'offerta di quel bene sul mercato e facendo riferimento e tenendo anche conto dei dati dell'OMI dell'Agenzia del Territorio di Messina .Infine è stata adottata la stima "per punti di merito" che è un approccio diretto nella constatazione del valore delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni che influenzano il mercato fatti salvi altri condizionamenti esterni. Ai fini dell'applicazione del presente procedimento di stima, alle caratteristiche vengono associate una serie di coefficienti predefiniti che rappresentano il frutto di analisi e sperimentazioni effettuate quali parametri relativi alla ubicazione dei beni, la consistenza, i collegamenti ,fertilità, forma, giacitura e quant'altro. I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti:

- Prezzario pubblicato dall' Agenzia del Territorio, Ufficio del territorio di MESSINA riferito all'annualità 2019 Regione agraria n° 3, quotazione pari ad €/ha 2.670,09 per la coltivazione di Pascolo , mentre per la coltura di seminativo arborato il prezzo risulta di €/ha 5.567,41;
- Compravendita di terreni agricoli in zona con appezzamenti variabili da 5.000 mq. a 13.000 con quotazioni da € 15.500 ad € 43.000 con valori medi di €/ha 3.500,25
- Riferimenti di agenzie immobiliari locali.

Il terzo lotto di terreni ricade in località **Barbaschi al Foglio 24 Part. 1 - Pascolo classe 2-** avente estensione di are 53, 20 ;**Fg. 24 Part. 5 Pascolo classe 3-** avente estensione di ha 2 are 07 ca 40- **Fg. 24 Part.143 Pascolo classe 2** avente estensione di are17 e ca 50; **Fg.24 Part.147 Seminativo classe 4** con estensione di ha 6 are95 ca 00; **Fg.24 Part. 149 Seminativo classe 4,**avente estensione di are 01 e ca 50; **Fg.24 Part. 151 Pascolo classe 1** con estensione di are 83 e 38 ca. Inoltre ricadono in detto lotto tre unità collabenti identificati al **Foglio 24 Part. 146,148, categoria F2, piano T e part. 150 cat. F2 piano T-1.** L' estensione complessiva del lotto risulta di :**10 ha 57 are e 98 ca ;**

Dall'osservatorio del mercato valori agricoli medi della provincia di Messina e Catania del 2019 risulta € **3.750,00 €/ha** per la qualità pascolo ed il corrispondente valore catastale agrario medio risulta di:€. 12,64 x130 = €**1.643,20/ha.** Mentre per quanto concerne i terreni di qualità seminativo , la valutazione dell'osservatorio riporta un valore di €/ha **11.475,67** . Il confronto con la media del valore catastale di detti terreni risulta pari ad €. 39,48 x 130 = € **5.132,40/ha.** La scrivente, però, ritiene che il valore commerciale riportato dall'osservatorio vada congruamente aumentato per un valore pari ad 1,4 per i motivi già elencati in precedenza con una valutazione per punti di merito pari a 1.2 che riporta i valori calcolati precedentemente ai nuovi coi distinti :

Terreni con qualità pascolo :

€. 3.750,00 x1.4 x 1.2 = € 6.300,00

€.6.300,00 x 1,6148 = € **10.173,24**

Terreni con qualità seminativo :

€. 5.132,40 x 1.4 x 1,2 = €. 8.622,43

€. 8.622,43 x 6,9650 = € **60.055,22**

Per un totale di € 70.228,46

Manufatti esistenti

In riferimento ai fabbricati collabenti ricadenti nel lotto in località Barbaschi , considerazione della vetustà e precarie condizioni statiche, la scrivente ritiene congruo considerare una stima sommaria sulla potenzialità di detti ruderi comprensivi della vasca raccolta acque ed associare un valore di € 3.900,00

$$€ 70228,46 + € 3900,00 = \underline{\underline{€ 74.128,46}}$$

8.2 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio della provincia di Messina (Catasto)
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina ,Ufficio Tecnico di Messina
Agenzie immobiliari ed Osservatori del Mercato quali : OMI.

8.3 Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie complessiva Valore equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quoti
A	terreni	36.700 mq	<u>€ 74.128,46</u>	<u>€ 74.128,46</u>

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima: nessuna**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova: € 74.128,46 si arrotonda

€ 74.128,00

Relazione lotto 003 creata in data 10/02/2020
Codice documento: E080-18-000294003

Il perito
(arch. Rosalba Anello)



Giudice Dr.ssa Claudia Giovanna Bisignano
Perito: Arch. Rosalba Anello