

Espropriazioni immobiliari N. 57/2024
promossa da: [REDACTED]



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

57/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Daniele Carlo Madia

CUSTODE:

Dott. Massimo Salomone

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/12/2024

TECNICO INCARICATO:

ing. **STELLARIO GUIDO GRAFFEO**

CF: GRFSLL51M30G273J

telefono: 335.8159170

email: graffeostellarioguido@virgilio.it

PEC: stellarioguido.graffeo@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI N. 57/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Magazzino a VILLAFRANCA TIRRENA (ME) Via Marina n. 30, della superficie commerciale di **27,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà

L'immobile si trova nel Comune di Villafranca Tirrena (ME), piccola cittadina affacciata sul Mar Tirreno, a circa 20 km. dal capoluogo, fino agli anni '90 importante centro industriale della provincia di Messina, nel quale operavano grandi imprese come l'Italcementi e la Pirelli. La zona di ricadenza dell'immobile è in pieno centro, a pochi km dallo svincolo autostradale, con tessuto urbano caratterizzato da tipologie indipendenti aventi spesso botteghe al piano terra e abitazioni ai piani superiori.

L'immobile è adibito a magazzino. E' in condizioni di totale abbandono, con il tetto quasi del tutto scopercchiato e con pericolo di cedimenti delle parti rimaste.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, aveva un'altezza interna media di circa m. 4.95 riportata in planimetria, rilevata verosimilmente quando ancora il tetto era integro.

Identificazione catastale:

- foglio 2, particella 543, sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, rendita 14,25 Euro, indirizzo catastale: Via Marina n. 30 Piano T, intestato a [REDACTED]

Coerenze: A nord, a sud e ad est con fabbricati di altre ditte e ad ovest con Via Marina.
L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra.
Immobile costruito in data antecedente l'01/09/1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	27,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: <u>(quota di 1/3)</u>	€. 2.835,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. <u>2.551,50</u>
Data della valutazione:	16/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta disabitato; l'accesso è stato effettuato alla presenza del custode giudiziario Dott. Massimo Salomone, della creditrice procedente [REDACTED] con il suo legale Avv. Andrea Costa.



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**, ruolo esattoriale n. 1819/2016 del 29/04/2016, iscritta a Messina il 03/05/2016 ai nn. 11197/1348, a favore di Equitalia Centro s.p.a. con sede a Firenze, contro [REDACTED] gravante sulla quota di 1/3 indiviso.
Importo ipoteca: € 298.346,16.
Importo capitale: € 149.173,08.
- Ipoteca **legale**, ruolo esattoriale n. 102526/20 del 20/01/2005, iscritta a Messina il 07/02/2005 ai nn. 4733/1350, a favore di Gest Line s.p.a. con sede in Napoli, contro [REDACTED] gravante sulla quota di 1/3 indiviso.
Importo ipoteca: € 30.163,90
Importo capitale: € 15.081,95

Nota: risultano agli atti due ricorsi (ex art. 499 C.P.C.) per intervento nella presente procedura esecutiva, da parte dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione – prov. di Bologna contro [REDACTED] per le somme di:

1. Fascicolo n. 020/2024/75999 - € 156.358,06
2. Fascicolo n. 020/2024/102478 - € 19.149,09

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento n. rep. 1654/2024 del 18/03/2024 a firma di Tribunale di Messina, trascritto il 28/03/2024 ai nn. 9010/7046, a favore di [REDACTED] gravante unitamente ad altri beni, sulla quota di 1/3 indiviso dell'immobile in oggetto.

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:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è stato edificato in data antecedente l'01/09/1967.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

La particella in oggetto ricade nell'ambito del vigente strumento urbanistico in sottozona B3 – Completamento e ristrutturazione – comprendente aree inserite nell'aggregato urbanizzato, con ampie parti inedificate o con edilizia degradata, destinate al completamento e alla ristrutturazione con riqualificazione dell'edificazione esistente.

Gli interventi consentiti nella sottozona B3 sono quelli di: a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia; b) demolizione e ricostruzione di edifici esistenti; c) completamento di edifici esistenti ed edificazione dei lotti ancora inediticati.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



BENI IN VILLAGFRANCA TIRRENA (ME) - VIA MARINA, N. 30

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO A

Magazzino a VILLAGFRANCA TIRRENA (ME) Via Marina n. 30, della superficie commerciale di **27,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà

L'immobile si trova nel Comune di Villagfranca Tirrena (ME), piccola cittadina affacciata sul Mar Tirreno, a circa 20 km. dal capoluogo, fino agli anni '90 importante centro industriale della provincia di Messina, nel quale operavano grandi imprese come l'Italcementi e la Pirelli. La zona di ricadenza dell'immobile è in pieno centro, a pochi km dallo svincolo autostradale, con tessuto urbano caratterizzato da tipologie indipendenti aventi spesso botteghe al piano terra e abitazioni ai piani superiori.

L'immobile è adibito a magazzino. E' in condizioni di totale abbandono, con il tetto quasi del tutto scopercchiato e con pericolo di cedimenti delle parti rimaste.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, aveva un'altezza interna media di circa m. 4.95 riportata in planimetria, rilevata quando ancora il tetto era integro.

Identificazione catastale:

- foglio 2, particella 543, sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, rendita 14,25 Euro, indirizzo catastale: Via Marina n. 30 Piano T, [REDACTED]

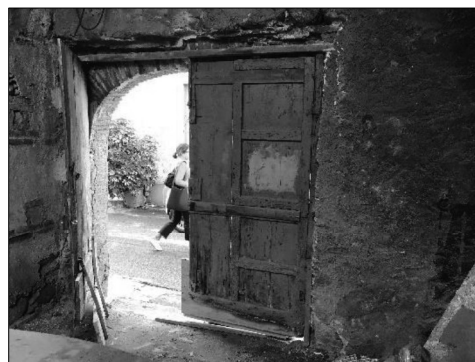
Coerenze: A nord, a sud e ad est con fabbricati di altre ditte e ad ovest con Via Marina.

L'intero edificio sviluppa 1 piani fuori terra.

Immobile costruito in data antecedente l'01/09/1967.



Prospetto su Via Marina



Vista della Via Marina dall'interno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato nel pieno centro del paese, in zona mista residenziale e commerciale, ben servita e collegata con mezzi pubblici. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

scuole

nella media ★★★★★★★★

farmacie

nella media ★★★★★★★★

supermercati

nella media ★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,0 km

nella media ★★★★★★★★

autobus distante 0,1 km

nella media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile si compone di un unico vano adibito a magazzino, con accesso da Via Marina.
Le condizioni attuali sono fatiscenti; il magazzino si presenta in stato di abbandono, con vegetazione spontanea cresciuta all'interno a causa della mancanza di copertura. Il tetto infatti risulta parzialmente crollato, con pericolo di distacco della rimanente parte. L'immobile è privo di impianti, non è pavimentato né intonacato; è infatti visibile sulle pareti laterali la struttura in pietrame e mattoni.



Vegetazione spontanea



Parte del tetto crollata



Parte del tetto ancora visibile



Pavimento con detriti vari



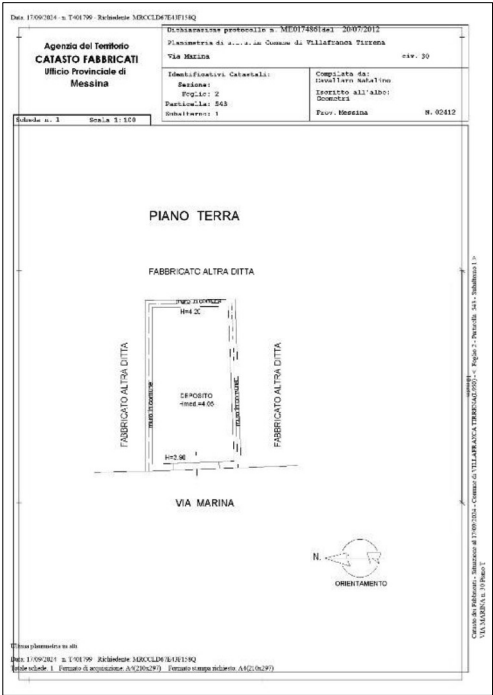
CLASSE ENERGETICA: unità immobiliare non soggetta obbligo APE

CONSISTENZA:

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

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

Descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzino	27,00	x	100 %	=	27,00
Totale:	27,00				27,00



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: www.idealista.it

Descrizione: Locale deposito

Indirizzo: Via F. Saja - Rometta

Superfici principali e secondarie: 16 mq

Prezzo: 6.000,00 pari a 375,00 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: www.idealista.it
Descrizione: Magazzino
Indirizzo: Via Nazionale - Torregrotta
Superfici principali e secondarie: 36 mq
Prezzo: 18.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Sito web dell'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari
O.M.I. – dati riferiti al 1° semestre 2024
Tipologia: Magazzini
Valore minimo: 315,00
Valore massimo: 470,00
Note: L'immobile ricade nella Fascia/zona "B1/centrale/CENTRO ABITATO"

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento di stima adottato è il metodo sintetico-comparativo, consistente nella determinazione del valore più probabile del bene mediante paragone con altri simili esistenti in zona e di cui è noto il valore. Il segmento di mercato analizzato ha riguardato immobili localizzati in zone centrali anche dei paesi limitrofi, caratterizzate da insediamenti edilizi indipendenti spesso monofamiliari, con botteghe o magazzini al piano terra e abitazioni ai piani superiori, di antica costruzione. Si sono rilevati i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferito al 1. semestre 2024, che fornisce un range di valori unitari al mq. secondo le varie tipologie edilizie, nonché i valori al mq. desunti dalle indagini presso agenzie immobiliari accreditate o siti web specializzati.

Per l'individuazione del valore unitario sono stati applicati i coefficienti massimi di deprezzamento, visto il grado di vetustà e lo stato generale fatiscente di manutenzione e di conservazione del lotto in esame. Pertanto si ritiene equo attribuire, ai fini della valutazione, il valore minimo OMI, pari a € 315,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	27,00	x	315,00	=	€ 8.505,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 8.505,00
Valore di mercato (calcolato per la <u>quota di 1/3</u> al netto degli aggiustamenti):	€ 2.835,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Messina, Ufficio tecnico Comune di Villafranca Tirrena, sito web www.idealista.it, osservatorio OMI

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	Magazzino	27,00	0,00	8.505,00	2.835,00
				8.505,00	2.835,00 €

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: (quota di 1/3) €. **2.835,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **10%** 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: €. **283,50**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 statodi fatto e di diritto in cui si trova: (quota di 1/3) €. **2.551,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI N. 57/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a VILAFRANCA TIRRENA (ME) Via Marina n. 33, della superficie commerciale di **98,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà

L'immobile si trova nel Comune di Villafranca Tirrena (ME), piccola cittadina affacciata sul Mar Tirreno, a circa 20 km. dal capoluogo, fino agli anni '90 importante centro industriale della provincia di Messina, nel quale operavano grandi imprese come l'Italcementi e la Pirelli. La zona di ricadenza dell'immobile è in pieno centro, a pochi km dallo svincolo autostradale, con tessuto urbano caratterizzato da tipologie indipendenti aventi spesso botteghe al piano terra e abitazioni ai piani superiori.

L'immobile è disabitato e in condizioni di notevole degrado.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna media di circa m. 3.00.

Identificazione catastale:

- foglio 2, particella 514, sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, rendita 127,56 Euro, indirizzo catastale: Via Marina n. 35 Piano T, intestato a [REDACTED]

Coerenze: A nord con scala per sub. 2 e fabbricato altra ditta, a sud e ad ovest con fabbricati di altre ditte e ad est con Via Marina.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra.

Immobile costruito in data antecedente l'01/09/1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	98,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: <u>(quota di 1/3)</u>	€. 13.066,67
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<u>€. 11.760,00</u>
Data della valutazione:	16/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta disabitato; l'accesso è stato effettuato alla presenza del custode giudiziario Dott. Massimo Salomone, [REDACTED] legale Avv. Andrea Costa.



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**, ruolo esattoriale n. 1819/2016 del 29/04/2016, iscritta a Messina il 03/05/2016 ai nn. 11197/1348, a favore di Equitalia Centro s.p.a. con sede a Firenze, [REDACTED], gravante sulla quota di 1/3 indiviso.
Importo ipoteca: € 298.346,16.
Importo capitale: € 149.173,08.
- Ipoteca **legale**, ruolo esattoriale n. 102526/20 del 20/01/2005, iscritta a Messina il 07/02/2005 ai nn. 4733/1350, a favore di Gest Line s.p.a, con sede in Napoli, [REDACTED], gravante sulla quota di 1/3 indiviso.
Importo ipoteca: € 30.163,90
Importo capitale: € 15.081,95

Nota: risultano agli atti due ricorsi (ex art. 499 C.P.C.) per intervento nella presente procedura esecutiva, da parte dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione – provv. di Bologna contro [REDACTED] per le somme di :

3. Fascicolo n. 020/2024/75999 - € 156.358,06
4. Fascicolo n. 020/2024/102478 - € 19.149,09

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento n. rep. 1654/2024 del 18/03/2024 a firma di Tribunale di Messina, trascritto il 28/03/2024 ai nn. 9010/7046, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] gravante unitamente ad altri beni, sulla quota di 1/3 indiviso dell'immobile in oggetto.

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:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

6.1. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è stato edificato in data antecedente l'01/09/1967.

6.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

La particella in oggetto ricade nell'ambito del vigente strumento urbanistico in sottozona B3 – Completamento e ristrutturazione – comprendente aree inserite nell'aggregato urbanizzato, con ampie parti inedificate o con edilizia degradata, destinate al completamento e alla ristrutturazione con riqualificazione dell'edificazione esistente.

Gli interventi consentiti nella sottozona B3 sono quelli di: a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia; b) demolizione e ricostruzione di edifici esistenti; c) completamento di edifici esistenti ed edificazione dei lotti ancora inedificati.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

7.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

7.2. CONFORMITÀ CATASTALE: La visura riporta erroneamente il numero civico 35.
Quello corretto è il n. 33.

7.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

7.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



BENI IN VILLAFRANCA TIRRENA (ME) - VIA MARINA, N. 33

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a VILLAFRANCA TIRRENA (ME) Via Marina n. 33, della superficie commerciale di **98,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà

L'immobile si trova nel Comune di Villafranca Tirrena (ME), piccola cittadina affacciata sul Mar Tirreno, a circa 20 km. dal capoluogo, fino agli anni '90 importante centro industriale della provincia di Messina, nel quale operavano grandi imprese come l'Italcementi e la Pirelli. La zona di ricadenza dell'immobile è in pieno centro, a pochi km dallo svincolo autostradale, con tessuto urbano caratterizzato da tipologie indipendenti aventi spesso botteghe al piano terra e abitazioni ai piani superiori.

L'immobile è disabitato e in condizioni di notevole degrado.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna media di circa m. 3.00.

Identificazione catastale:

- foglio 2, particella 514, sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, rendita 127,56 Euro, indirizzo catastale: Via Marina n. 35 Piano T, intestato a [REDACTED]
[REDACTED] (proprietario per la quota di 1/3).

Coerenze: A nord con scala per sub. 2 e fabbricato altra ditta, a sud e ad ovest con fabbricati di altre ditte e ad est con Via Marina.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra.

Immobile costruito in data antecedente l'01/09/1967.



Prospetto su Via Marina

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato nel pieno centro del paese, in zona mista residenziale e commerciale, ben servita e collegata con mezzi pubblici. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

scuole

nella media ★★★★★★★★

farmacie

nella media ★★★★★★★★

supermercati

nella media ★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,0 km

nella media ★★★★★★★★

autobus distante 0,1 km

nella media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile si compone di ingresso, 3 vani, cucina, bagno, ripostiglio sottoscala e grande cortile/giardino retrostante.

Le condizioni attuali sono fatiscenti; l'appartamento è disabitato e in stato di abbandono, con consistenti distacchi di intonaco, manifestazioni di umidità, privo di impianti funzionanti e con i servizi impraticabili. Si ritiene che la struttura portante sia ancora integra, malgrado sia evidentemente necessaria una totale ristrutturazione. Il cortile è in parte pavimentato, in parte è adibito a giardino, attualmente incolto.



Ingresso



Stanza con evidenti distacchi intonaco



Condizioni del solaio



Bagno





Cucina



Cortile

CLASSE ENERGETICA:



[161,38 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20241209-083105-11754 registrata in data 09/12/2024

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	Consistenza		indice		commerciale
Appartamento	90,00	x	100 %	=	90,00
Cortile/giardino	80,00	x	10%	=	8,00
Totale:	170,00				98,00



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: www.idealista.it

Descrizione: Quadrilocale

Indirizzo: Via Calamaro 70

Superfici principali e secondarie: 90 mq

Prezzo: 56.700,00 pari a 630,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: www.idealista.it

Descrizione: Quadrilocale

Indirizzo: Via Dante Alighieri

Superfici principali e secondarie: 107 mq

Prezzo: 63.000,00 pari a 590,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Sito web dell'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari

O.M.I. – dati riferiti al 1° semestre 2024

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Valore minimo: 630,00

Valore massimo: 860,00

Note: L'immobile ricade nella Fascia/zona "B1/centrale/CENTRO ABITATO"

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento di stima adottato è il metodo sintetico-comparativo, consistente nella determinazione del valore più probabile del bene mediante paragone con altri similari esistenti in zona e di cui è noto il valore. Il segmento di mercato analizzato ha riguardato immobili localizzati in zone centrali anche dei paesi limitrofi, caratterizzate da insediamenti edilizi indipendenti spesso monofamiliari, con botteghe o magazzini al piano terra e abitazioni ai piani superiori, di antica costruzione. Si sono rilevati i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferito al 1. semestre 2024, che fornisce un range di valori unitari al mq. secondo le varie tipologie edilizie, nonché i valori al mq. desunti dalle indagini presso agenzie immobiliari accreditate o siti web specializzati.

Per l'individuazione del valore unitario sono stati applicati i coefficienti massimi di deprezzamento, visto il grado di vetustà e lo stato generale fatiscente di manutenzione e di conservazione del lotto in esame. Pertanto si ritiene equo attribuire, ai fini della valutazione, un valore unitario pari a € 400,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	98,00	x	400,00	=	€ 39.200,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	-------------



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 39.200,00**Valore di mercato** (calcolato per la quota di 1/3 al netto degli aggiustamenti): € 13.066,67**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Messina, Ufficio tecnico Comune di Villafranca Tirrena, sito web www.idealista.it, osservatorio OMI

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	Appartamento	98,00	0,00	39.200,00	13.066,67
				39.200,00	13.066,67 €

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 (quota di 1/3) € 13.066,67**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 1.306,67

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: (quota di 1/3) € 11.760,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI N. 57/2024

LOTTO 3

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a VILLAFRANCA TIRRENA (ME) Via Marina n. 35, della superficie commerciale di **94,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà

L'immobile si trova nel Comune di Villafranca Tirrena (ME), piccola cittadina affacciata sul Mar Tirreno, a circa 20 km. dal capoluogo, fino agli anni '90 importante centro industriale della provincia di Messina, nel quale operavano grandi imprese come l'Italcementi e la Pirelli. La zona di ricadenza dell'immobile è in pieno centro, a pochi km dallo svincolo autostradale, con tessuto urbano caratterizzato da tipologie indipendenti aventi spesso botteghe al piano terra e abitazioni ai piani superiori.

L'immobile è disabitato e in condizioni di notevole degrado.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna media di circa m. 3.20.

Identificazione catastale:

- foglio 2, particella 514, sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, rendita 117,75 Euro, indirizzo catastale: Via Marina n. 37 Piano 1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: A nord, a sud e ad ovest con fabbricati di altre ditte e ad est con Via Marina.
L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra.
Immobile costruito in data antecedente l'01/09/67.

2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	94,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: <u>(quota di 1/3)</u>	€. 12.533,33
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<u>€. 11.280,00</u>
Data della valutazione:	16/12/2024

3 STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta disabitato; l'accesso è stato effettuato alla presenza del custode giudiziario Dott. Massimo Salomone, [REDACTED] legale Avv. Andrea Costa.



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**, ruolo esattoriale n. 1819/2016 del 29/04/2016, iscritta a Messina il 03/05/2016 ai nn. 11197/1348, a favore di Equitalia Centro s.p.a. con sede a Firenze, contro [REDACTED] gravante sulla quota di 1/3 indiviso.
Importo ipoteca: € 298.346,16.
Importo capitale: € 149.173,08.
- Ipoteca **legale**, ruolo esattoriale n. 102526/20 del 20/01/2005, iscritta a Messina il 07/02/2005 ai nn. 4733/1350, a favore di Gest Line s.p.a, con sede in Napoli, contro [REDACTED] gravante sulla quota di 1/3 indiviso.
Importo ipoteca: € 30.163,90
Importo capitale: € 15.081,95

Nota: risultano agli atti due ricorsi (ex art. 499 C.P.C.) per intervento nella presente procedura esecutiva, da parte dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione – provv. di Bologna contro [REDACTED] per le somme di :

5. Fascicolo n. 020/2024/75999 - € 156.358,06
6. Fascicolo n. 020/2024/102478 - € 19.149,09

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento n. rep. 1654/2024 del 18/03/2024 a firma di Tribunale di Messina, trascritto il 28/03/2024 ai nn. 9010/7046, [REDACTED] gravante unitamente ad altri beni, sulla quota di 1/3 indiviso dell'immobile in oggetto.

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:

6.3. ATTUALE PROPRIETARIO:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

6.4. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

7 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è stato edificato in data antecedente l'01/09/1967.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

La particella in oggetto ricade nell'ambito del vigente strumento urbanistico in sottozona B3 – Completamento e ristrutturazione – comprendente aree inserite nell'aggregato urbanizzato, con ampie parti inedificate o con edilizia degradata, destinate al completamento e alla ristrutturazione con riqualificazione dell'edificazione esistente.

Gli interventi consentiti nella sottozona B3 sono quelli di: a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia; b) demolizione e ricostruzione di edifici esistenti; c) completamento di edifici esistenti ed edificazione dei lotti ancora inedificati.

8 GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: La visura riporta erroneamente il numero civico 37.
Quello corretto è il n. 35.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN VILLAFRANCA TIRRENA (ME) - VIA MARINA, N. 35

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a VILLAFRANCA TIRRENA (ME) Via Marina n. 35, della superficie commerciale di **94,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà

L'immobile si trova nel Comune di Villafranca Tirrena (ME), piccola cittadina affacciata sul Mar Tirreno, a circa 20 km. dal capoluogo, fino agli anni '90 importante centro industriale della provincia di Messina, nel quale operavano grandi imprese come l'Italcementi e la Pirelli. La zona di ricadenza dell'immobile è in pieno centro, a pochi km dallo svincolo autostradale, con tessuto urbano caratterizzato da tipologie indipendenti aventi spesso botteghe al piano terra e abitazioni ai piani superiori.

L'immobile è disabitato e in condizioni di notevole degrado.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna media di circa m. 3.20.

Identificazione catastale:

- foglio 2, particella 514, sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, rendita 117,75 Euro, indirizzo catastale: Via Marina n. 37 Piano 1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: A nord, a sud e ad ovest con fabbricati di altre ditte e ad est con Via Marina.
L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra.
Immobile costruito in data antecedente l'01/09/67.



Prospetto su Via Marina



Scala d'accesso

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato nel pieno centro del paese, in zona mista residenziale e commerciale, ben servita e collegata con mezzi pubblici. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuole

nella media



farmacie
supermercati

nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,0 km

nella media ★★★★★★★★

autobus distante 0,1 km

nella media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile si compone di scala di accesso, 4 vani, cucina, bagno e 2 balconi (uno su Via Marina e uno con affaccio su cortile sottostante). E' altresì possibile accedere al sottotetto tramite una piccola botola sul soffitto del vano ripostiglio.

Le condizioni attuali sono fatiscenti; l'appartamento è disabitato e in stato di abbandono, con consistenti distacchi di intonaco, manifestazioni di umidità, privo di impianti funzionanti e con i servizi impraticabili. Si ritiene che la struttura portante sia ancora integra, tranne i soffitti e il tetto da ritenersi in pericolo di crollo.



Stanze con evidenti distacchi intonaco



Cucina



Bagno





Balcone interno



Botola accesso sottotetto

CLASSE ENERGETICA:

G

[177,64 KWh/m²/anno]

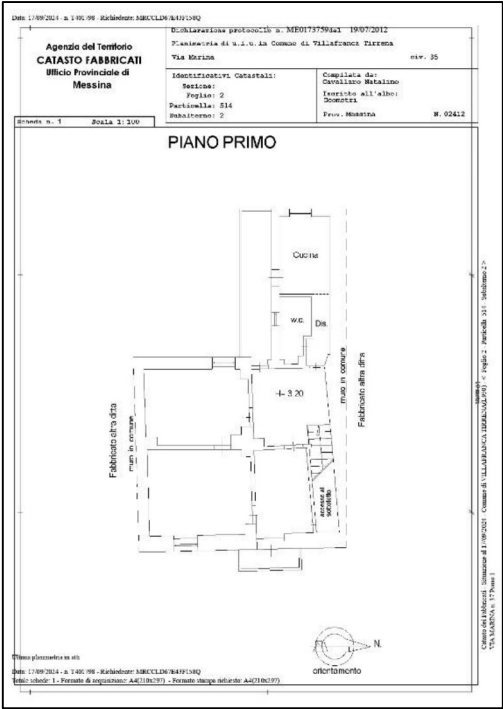
Certificazione APE N. 20241209-083105-11758 registrata in data 09/12/2024

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	Consistenza		indice		commerciale
Appartamento	91,00	x	100 %	=	91,00
Balconi	10,00	x	30%	=	3,00
Totale:	101,00				94,00



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: www.idealista.it

Descrizione: Quadrilocale

Indirizzo: Via Calamaro 70

Superfici principali e secondarie: 90 mq

Prezzo: 56.700,00 pari a 630,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: www.idealista.it

Descrizione: Quadrilocale

Indirizzo: Via Dante Alighieri

Superfici principali e secondarie: 107 mq

Prezzo: 63.000,00 pari a 590,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Sito web dell'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari

O.M.I. – dati riferiti al 1° semestre 2024

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Valore minimo: 630,00

Valore massimo: 860,00

Note: L'immobile ricade nella Fascia/zona "B1/centrale/CENTRO ABITATO"

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento di stima adottato è il metodo sintetico-comparativo, consistente nella determinazione del valore più probabile del bene mediante paragone con altri similari esistenti in zona e di cui è noto il valore. Il segmento di mercato analizzato ha riguardato immobili localizzati in zone centrali anche dei paesi limitrofi, caratterizzate da insediamenti edilizi indipendenti spesso monofamiliari, con botteghe o magazzini al piano terra e abitazioni ai piani superiori, di antica costruzione. Si sono rilevati i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferito al 1. semestre 2024, che fornisce un range di valori unitari al mq. secondo le varie tipologie edilizie, nonché i valori al mq. desunti dalle indagini presso agenzie immobiliari accreditate o siti web specializzati.

Per l'individuazione del valore unitario sono stati applicati i coefficienti massimi di deprezzamento, visto il grado di vetustà e lo stato generale fatiscente di manutenzione e di conservazione del lotto in esame. Pertanto si ritiene equo attribuire, ai fini della valutazione, un valore unitario pari a € 400,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	94,00	x	400,00	=	€ 37.600,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	-------------



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 37.600,00**Valore di mercato** (calcolato per la quota di 1/3 al netto degli aggiustamenti): € 12.533,33**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Messina, Ufficio tecnico Comune di Villafranca Tirrena, sito web www.idealista.it, osservatorio OMI

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	Appartamento	94,00	0,00	37.600,00	12.533,33
				37.600,00	12.533,33 €

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 (quota di 1/3) € 12.533,33**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 1.253,33

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: (quota di 1/3) **€ 11.280,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI N. 57/2024

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Premessa:

L'atto di pignoramento riporta due immobili diversi, catastati separatamente, part. 531 sub. 1 cat. C/1 al piano terra e sub. 2 cat. A/2 al piano primo (arancio scuro); alle 2 visure è collegata però la stessa planimetria, che comunque non corrisponde allo stato di fatto, soprattutto per la presenza di un corpo aggiunto al piano terra (in grigio), che contiene il bagno e la cucina, edificato in parte sulla part. 941, non nominata nel pignoramento, (forse perché ancora intestata al [REDACTED]), ed in parte sulla 1186 pignorata. In realtà l'immobile ha due portoni di accesso dalla Via Nazionale, n. 215 e 217 (freccie) e i due piani sono collegati internamente da una scala in ferro, costituendo un'unica unità immobiliare.



Sempre nell'atto di pignoramento sono riportate due particelle di terreno separate, 1186 e 1180, che costituiscono invece un'unica area di giardino su cui è stato edificato in parte il corpo aggiunto di cui sopra. La 1180 in visura risulta di soli 6 mq, non corrispondenti alla superficie rilevata sulla mappa catastale, che risulta circa il doppio. Pertanto, ritenendo che lo stato dei luoghi si sia modificato nel tempo con frazionamenti o fusioni di unità immobiliari di cui però non vi è traccia all'Ufficio Tecnico del Comune, si ritiene comunque opportuno poter valutare come unico lotto l'intero immobile a due piani, più il terreno di pertinenza, ferma restando la necessità della regolarizzazione urbanistica e catastale e parere Genio Civile (vedi cap. 8).

A

Appartamento a VILLAFRANCA TIRRENA (ME) Via Nazionale, n. 215, 217, della superficie commerciale totale di **133,20** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà

L'immobile è disabitato e in condizioni di notevole degrado.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e al primo, con un'altezza interna media



di circa m. 3.20.

Identificazione catastale attuale:

- Foglio 1, particella 531, sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7, rendita 598,26 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale n. 239 - Piano Terra, intestato a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- Foglio 1, particella 531, sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, rendita 54,23 Euro, indirizzo catastale Via Nazionale n. 241, Piano T - 1

Coerenze: A nord con terreno part. 941 e 1186, ad est e ovest con fabbricati di altre ditte e a sud con Via Nazionale.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra.

Immobile costruito ante '67.

A.1 terreno: mq. 59,00

Identificazione catastale attuale: (stessi proprietari Appartamento)

- foglio 1, particella 1186 (catasto terreni), qualità Seminativo irriguo arborato, classe 1, superficie 53,00 mq., reddito agrario 0,51 €, reddito dominicale 1,53 €
- foglio 1, particella 1180 (catasto terreni), qualità Vigneto, classe 1, superficie 6,00 mq., reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,08 €.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	136,15 m²
Consistenza commerciale complessiva (terreni):	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.986,33
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: <u>(quota di 1/3)</u>	€. 13.487,70

Data della valutazione: **16/12/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta disabitato; l'accesso è stato effettuato alla presenza del custode giudiziario Dott. Massimo Salomone, [REDACTED] legale Avv. Andrea Costa.

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**, ruolo esattoriale n. 1819/2016 del 29/04/2016, iscritta a Messina il 03/05/2016 ai nn. 11197/1348, a favore di Equitalia Centro s.p.a. con sede a Firenze, contro [REDACTED], gravante sulla quota di 1/3 indiviso.
Importo ipoteca: € 298.346,16.
Importo capitale: € 149.173,08.
- Ipoteca **legale**, ruolo esattoriale n. 102526/20 del 20/01/2005, iscritta a Messina il 07/02/2005 ai nn. 4733/1350, a favore di Gest Line s.p.a, con sede in Napoli, contro [REDACTED], gravante sulla quota di 1/3 indiviso.
Importo ipoteca: € 30.163,90
Importo capitale: € 15.081,95

Nota: risultano agli atti due ricorsi (ex art. 499 C.P.C.) per intervento nella presente procedura esecutiva, da parte dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione – prov. di Bologna contro [REDACTED] per le somme di:

7. Fascicolo n. 020/2024/75999 - € 156.358,06
8. Fascicolo n. 020/2024/102478 - € 19.149,09

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento n. rep. 1654/2024 del 18/03/2024 a firma di Tribunale di Messina, trascritto il 28/03/2024 ai nn. 9010/7046, a favore [REDACTED], gravante unitamente ad altri beni, sulla quota di 1/3 indiviso dell'immobile in oggetto.

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

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]

Nota: le due particelle di terreno, 1180 e 1186, sono pervenute agli attuali proprietari in forza delle stesse successioni di cui sopra, e dell'atto di compravendita a firma di Notaio Esterina Calderone in data 31/05/1962, trascritto il 16/06/1962 ai nn. 10654/8968 [REDACTED].



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è stato edificato in data antecedente l'01/09/1967.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

La particella in oggetto ricade nell'ambito del vigente strumento urbanistico in sottozona B2 – Completamento e recupero – comprendente aree prevalentemente edificate salvo singoli lotti di modeste dimensioni ancora inediticati, destinate sia al completamento dell'edificazione, sia al recupero del patrimonio edilizio esistente.

Gli interventi consentiti nella sottozona B2 sono quelli di: a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia; b) demolizione e ricostruzione di edifici esistenti; c) completamento di edifici esistenti ed edificazione dei lotti ancora inediticati.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: le difformità descritte in premessa sono regolarizzabili mediante la redazione di un progetto di sanatoria con ampliamento volumetrico (PDC in sanatoria per il Comune); inoltre occorre eseguire verifica del fabbricato esistente per richiesta parere preventivo di conformità alla normativa sismica per il quale scatta il procedimento penale (riguardante l'apertura del varco sul solaio per l'arrivo della scala interna). Successivamente dopo la sentenza definitiva occorre richiedere Autorizzazione sismica in sanatoria con intervento di miglioramento o adeguamento se necessario.

Costi di regolarizzazione: € 8.500, oltre oneri e spese, per progetto architettonico e verifica strutturale. Vengono escluse le attività di catastazione, collaudo e Legge 10 se necessarie.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

sono state riscontrate le seguenti difformità:

- il sub. 1 al p.t. è catastato cat. C/1; sia il sub. 1 che il sub. 2 sono rappresentati erroneamente con la stessa planimetria, che tra l'altro risulta non conforme in quanto mancante del corpo aggiunto retrostante al piano terra, e costituiscono in realtà un'unica unità immobiliare collegata internamente con scala in ferro, avente due ingressi dalla Via Nazionale ai n. civici 215 e 217.
- Le due visure riportano erroneamente i numeri civici 239 e 241. Quelli corretti sono 215 e 217.
- La part. 941, attualmente è intestata a Saja Antonino, non è nominata nell'atto di pignoramento, ma fa parte dell'area esterna di pertinenza dell'immobile.
- La part. 1180 in visura ha una consistenza di mq. 6,00, in mappa catastale quasi il doppio.

Le suddette difformità sono regolarizzabili mediante presentazione DOCFA per diversa distribuzione interna, fusione sub. 1 e sub. 2, aggiornamento consistenza particelle di terreno con pratica PREGEO.

Costi di regolarizzazione: € 1.000, tra oneri e onorario del tecnico.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: l'immobile è stato edificato prima dell'01/09/67, pertanto non sono state rinvenute licenze o concessioni.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN VILLAFRANCA TIRRENA (ME) - VIA NAZIONALE, N. 215 - 217

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a VILLAFRANCA TIRRENA (ME) Via Nazionale, n. 215, 217, della superficie commerciale totale di **133,20** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà

L'immobile è disabitato e in condizioni di notevole degrado.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e al primo, con un'altezza interna media di circa m. 3.20.

Identificazione catastale attuale:

- Foglio 1, particella 531, sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7, rendita 598,26 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale n. 239 - Piano Terra, intestato a [REDACTED].
- Foglio 1, particella 531, sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, rendita 54,23 Euro, indirizzo catastale Via Nazionale n. 241, Piano T - 1

Coerenze: A nord con terreno part. 941 e 1186, ad est e ovest con fabbricati di altre ditte e a sud con Via Nazionale.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra.

Immobile costruito in data antecedente l'01/09/67.

Terreno: mq. 59,00

Identificazione catastale attuale: (stessi proprietari Appartamento)

- foglio 1, particella 1186 (catasto terreni), qualità Seminativo irriguo arborato, classe 1, superficie **53,00 mq**, reddito agrario 0,51 €, reddito dominicale 1,53 €
- foglio 1, particella 1180 (catasto terreni), qualità Vigneto, classe 1, superficie **6,00 mq**, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,08 €



Prospetto su Via Nazionale con accesso da n. civici 215 e 217



DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato nel pieno centro del paese, in zona mista residenziale e commerciale, ben servita e collegata con mezzi pubblici. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuole

nella media



farmacie

nella media



supermercati

nella media



COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,0 km

nella media



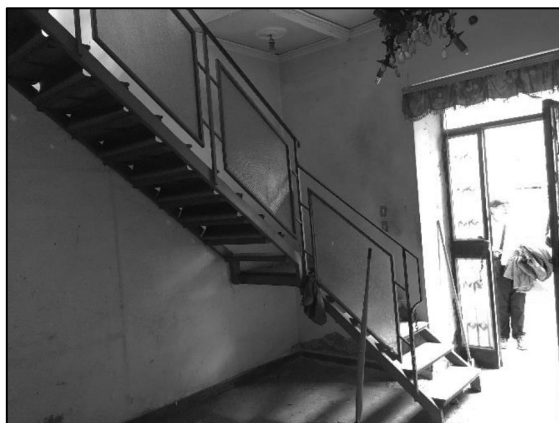
autobus distante 0,1 km

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile ha accesso da due ingressi su strada, ai nn. 215 e 217. Si compone di 3 vani, cucina e bagno al piano terra; una scala interna in ferro porta al piano primo, composto da 3 vani e un balcone. Da uno dei vani al piano 1 si può andare sul tetto del corpo aggiunto edificato al piano terra sul terreno di proprietà; lo stesso è privo di parapetto o qualsiasi protezione, pertanto molto pericoloso praticarlo. Sullo stesso si è rilevato un piccolo vano al rustico, con tetto in lamiera. Detto corpo affaccia sul terreno circostante costituito dalle part. 1180 e 1186. Le condizioni attuali sono pessime; l'immobile è disabitato e in stato di abbandono, con consistenti distacchi di intonaco, manifestazioni di umidità, privo di impianti funzionanti e con i servizi impraticabili. Anche il terreno circostante risulta incolto.



Scala interna



Stanza a piano terra



Cucina p.t.



Bagno p.t.



Terreno



Espropriazioni immobiliari N. 57/2024
promossa da: [REDACTED]



Stanza piano primo con uscita sulla copertura del corpo aggiunto al piano terra.

CLASSE ENERGETICA:

G

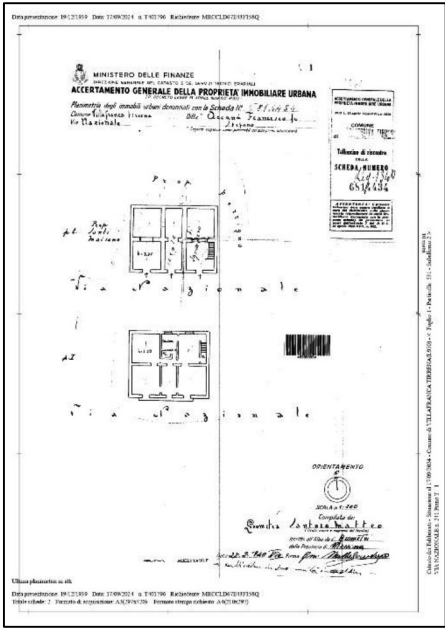
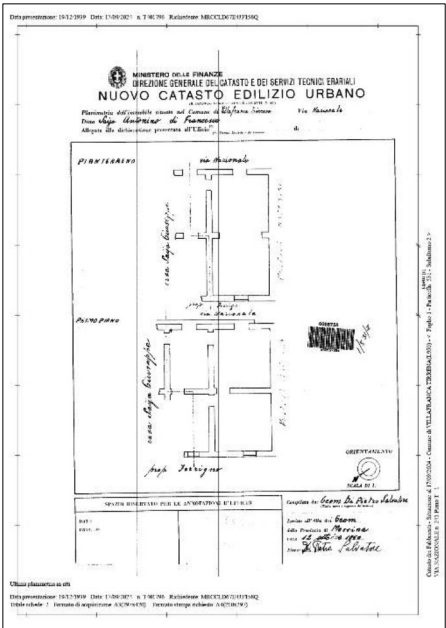
[179,97 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 20241209-083105-11748 registrata in data 09/12/2024

CONSISTENZA:

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

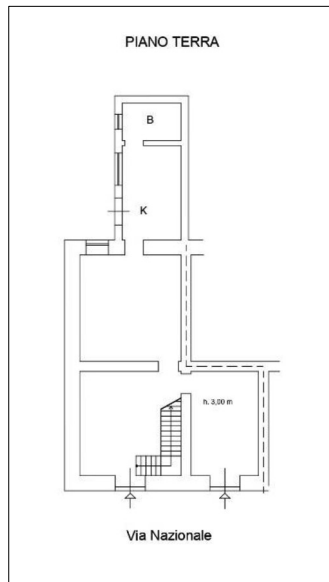
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento p.t. e 1° p.	132,00	x	100 %	=	132,00
Balconi	4,00	x	30%	=	1,20
Terreno	59,00	x	5%	=	2,95
Totale:	195,00				136,15

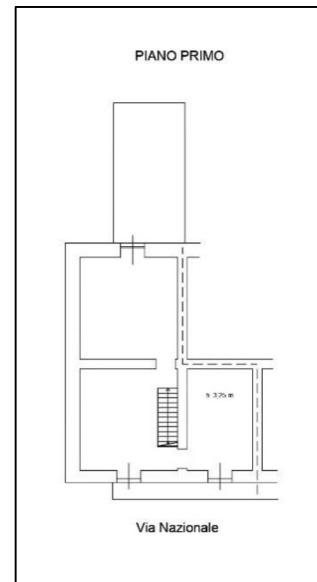


Planimetrie catastali sub. 1 e 2





Stato rilevato

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: www.idealista.it

Descrizione: Quadrilocale

Indirizzo: Via Calamaro 70

Superfici principali e secondarie: 90 mq

Prezzo: 56.700,00 pari a 630,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: www.idealista.it

Descrizione: Quadrilocale

Indirizzo: Via Dante Alighieri

Superfici principali e secondarie: 107 mq

Prezzo: 63.000,00 pari a 590,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Sito web dell'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari

O.M.I. – dati riferiti al 1° semestre 2024

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Valore minimo: 630,00

Valore massimo: 860,00

Note: L'immobile ricade nella Fascia/zona "B1/centrale/CENTRO ABITATO"



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento di stima adottato è il metodo sintetico-comparativo, consistente nella determinazione del valore più probabile del bene mediante paragone con altri similari esistenti in zona e di cui è noto il valore. Il segmento di mercato analizzato ha riguardato immobili localizzati in zone centrali anche dei paesi limitrofi, caratterizzate da insediamenti edilizi indipendenti spesso monofamiliari, con botteghe o magazzini al piano terra e abitazioni ai piani superiori, di antica costruzione. Si sono rilevati i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferito al 1. semestre 2024, che fornisce un range di valori unitari al mq. secondo le varie tipologie edilizie, nonché i valori al mq. desunti dalle indagini presso agenzie immobiliari accreditate o siti web specializzati.

Per l'individuazione del valore unitario sono stati applicati i coefficienti massimi di deprezzamento, visto il grado di vetustà e lo stato generale fatiscente di manutenzione e di conservazione del lotto in esame. Pertanto si ritiene equo attribuire, ai fini della valutazione, un valore unitario pari a € 400,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 136,15 x 400,00 = € 54.460,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 54.460,00

Valore di mercato (calcolato per la quota di 1/3 al netto degli aggiustamenti): € 18.153,33

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Messina, Ufficio tecnico Comune di Villafranca Tirrena, sitoweb www.idealista.it, osservatorio OMI

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	Appartamento con terreno	136,15	0,00	54.460,00	18.153,33
				54.460,00	18.153,33 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): (€ 9.500 / 3 proprietari) cad. € 3.167,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (quota di 1/3) € 14.986,33



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 1.498,63
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: <u>(quota di 1/3)</u>	<u>€ 13.487,70</u>



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI N. 57/2024

LOTTO 5**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

Terreno a VILLAFRANCA TIRRENA (ME) della superficie commerciale totale di **1.870,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà

Il terreno si trova nella zona artigianale a pochi km. dal centro abitato del Comune, in posizione adiacente al Campo Sportivo. Presenta una forma quadrangolare, con orografia leggermente acclive e risulta totalmente incolto e abbandonato.

Identificazione catastale:

- Foglio 4, particella 714 (catasto terreni), qualità Uliveto, classe 1, superficie 1.870 mq, reddito dominicale 12,07 Euro, reddito agrario 12,56 Euro, intestato a Rapida Ruggeri Catina.

Coerenze e confini: A nord con part. 715, a sud con part. 47, ad est con part. 719, 640 e 50, ad Ovest con part. 1138 e 1141

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.870,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.493,33
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: <u>(quota di 1/3)</u>	<u>€. 2.244,00</u>
Data della valutazione:	16/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Non è stato possibile accedere al terreno; la [REDACTED] ha dichiarato di non essere a conoscenza dell'ubicazione, ma di sapere essere totalmente incolto. Il sottoscritto CTU è risalito alla posizione del terreno tramite la mappa catastale, riuscendo a scattare alcune fotografie a distanza.

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**, ruolo esattoriale n. 1819/2016 del 29/04/2016, iscritta a Messina il 03/05/2016 ai nn. 11197/1348, a favore di Equitalia Centro s.p.a. con sede a Firenze, contro [REDACTED], gravante sulla quota di 1/3 indiviso.
Importo ipoteca: € 298.346,16.
Importo capitale: € 149.173,08.
- Ipoteca **legale**, ruolo esattoriale n. 102526/20 del 20/01/2005, iscritta a Messina il 07/02/2005 ai nn. 4733/1350, a favore di Gest Line s.p.a, con sede in Napoli, contro [REDACTED], gravante sulla quota di 1/3 indiviso.
Importo ipoteca: € 30.163,90
Importo capitale: € 15.081,95

Nota: risultano agli atti due ricorsi (ex art. 499 C.P.C.) per intervento nella presente procedura esecutiva, da parte dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione – prov. di Bologna contro [REDACTED] per le somme di:

9. Fascicolo n. 020/2024/75999 - € 156.358,06
10. Fascicolo n. 020/2024/102478 - € 19.149,09

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento n. rep. 1654/2024 del 18/03/2024 a firma di Tribunale di Messina, trascritto il 28/03/2024 ai nn. 9010/7046, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], gravante unitamente ad altri beni, sulla quota di 1/3 indiviso dell'immobile in oggetto.

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

- [REDACTED] per la quota di 1/3 ciascuno, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

La particella in oggetto ricade nell'ambito del vigente strumento urbanistico parte in zona E1- Aree agricole esterne al centro urbano - e parte in sottozona F2 – Attrezzature di livello territoriale esistenti e di progetto.

Nella zona E1 sono comprese le zone destinate alla conservazione ed alla ricostituzione della struttura originaria dell'ambiente naturale e del paesaggio; inoltre sono consentite le costruzioni necessarie per la conduzione agricola.

La sottozona F2 comprende le aree di pertinenza dei servizi di livello territoriale ed urbano esistenti e di progetto. Nello specifico la particella sarebbe interessata al potenziamento del campo di calcio già esistente.

Inoltre la particella è interamente ricadente in Area protetta speciale- vincolo ZPS ITA030042, cioè in una parte di territorio indicata dal Decreto 21/02/2005 come zona sottoposta all'approvazione della Valutazione d'Incidenza da parte dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente

L'inserimento dei suoli nella cosiddetta zona F (aree destinate ad opere di interesse collettivo) di uno strumento urbanistico (piano di fabbricazione o piano regolatore generale), è inquadrabile in linea di principio nella zonizzazione del territorio e determina pertanto il carattere **non edificabile** dei suoli stessi per edilizia privata.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

Nota: la visura non risulta aggiornata, la particella in oggetto è ancora intestata alla signora Rapidà Ruggeri Catina.

Manca la dichiarazione di successione in favore dei figli, come da relazione notarile.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN VILLAGGIO TIRRENA (ME)

TERRENO

DI CUI AL PUNTO A

Terreno a VILLAGGIO TIRRENA (ME) della superficie commerciale totale di **1.870,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà

Il terreno si trova nella zona artigianale a pochi km. dal centro abitato del Comune, in posizione adiacente al Campo Sportivo. Presenta una forma quadrangolare, con orografia leggermente acclive e risulta totalmente incolto e abbandonato.

Identificazione catastale:

- Foglio 4, particella 714 (catasto terreni), qualità Uliveto, classe 1, superficie 1.870 mq., reddito dominicale 12,07 Euro, reddito agrario 12,56 Euro, [REDACTED]

Coerenze e confini: A nord con part. 715, a sud con part. 47, ad est con part. 719, 640 e 50, ad Ovest con part. 1138 e 1141



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il terreno è ubicato nella zona artigianale a pochi km. dal centro abitato del Comune, in posizione adiacente al Campo Sportivo.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,0 km

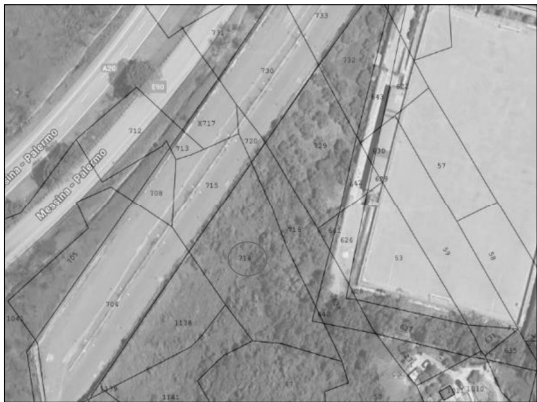
nella media ★★★★★★★★★★

autobus distante 0,1 km

nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno presenta una forma quadrangolare, con orografia leggermente acclive e risulta totalmente incolto e abbandonato. Non è stato possibile accedervi ma solo effettuare qualche scatto dal muro della strada da cui si diparte.



Ortofoto



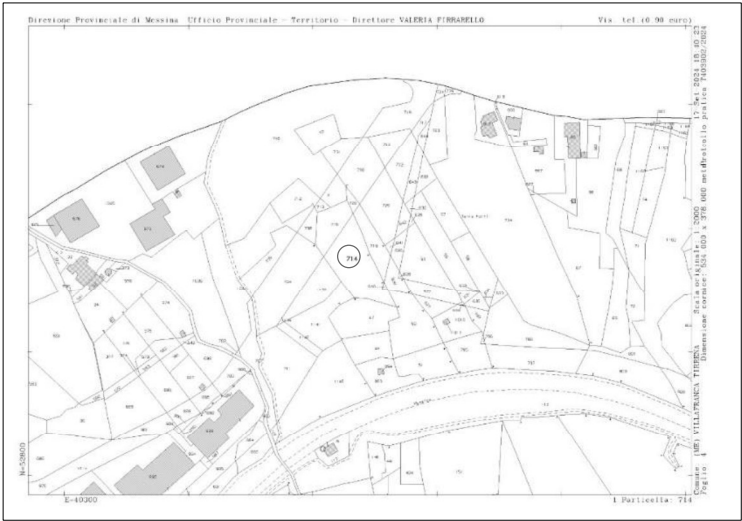
Ripresa dalla strada

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno	1.870,00	x	100 %	=	1.870,00
Totale:	1.870,00				1.870,00



Mappa catastale



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: www.idealista.it

Descrizione: Terreno agricolo non edificabile

Indirizzo: Via Canicari - Saponara

Superfici principali e secondarie: 35.000 mq

Prezzo: 55.000,00 pari a 1,57 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: www.idealista.it

Descrizione: Terreno agricolo non edificabile

Indirizzo: Via Roma - Saponara

Superfici principali e secondarie: 2.588 mq

Prezzo: 17.000,00 pari a 6,56 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

L'immobile ricade nella Fascia/zona "D1/periferica/Area limitrofa al centro abitato"

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per poter valutare il terreno in oggetto si fa riferimento ai valori agricoli medi per regioni agrarie e tipi di coltura dell'Agenzia del Territorio riguardanti la Regione Sicilia.

Il Comune di Villafranca Tirrena ricade nella Regione Agraria n. 5, denominata "Montagna litoranea di Messina", che riporta i valori agricoli in €/ha della coltura indicata in visura:

-Uliveto : € 25.000/Ha (€ 2,50/mq)

Gli ultimi valori acquisiti per la provincia di Messina risalgono all'anno 2007, pertanto, con gli opportuni aggiornamenti e confrontando con i valori attuali di terreni in zona, viste le condizioni generali del fondo, si può indicare un valore probabile medio di € 4,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.870	x	4,00	=	€ 7.480,00
-------------------------------	-------	---	------	---	------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 7.480,00
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato per la <u>quota di 1/3</u> al netto degli aggiustamenti):	€ 2.493,33
---	-------------------



6. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Messina, Ufficio tecnico Comune di Villafranca Tirrena, sitoweb www.idealista.it, osservatorio OMI

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	1.870	0,00	7.480,00	2.493,33
				7.480,00	2.493,33 €

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 (quota di 1/3) €. **2.493,33**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: €. **249,33**

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: (quota di 1/3) **€ 2.244,00**

