



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

293/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/10/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

DANIELE ANTONIO TEFA

CF:TFEDLN54A12F158X

con studio in SANTA TERESA DI RIVA (ME) VIALE REGINA MARGHERIRA, 477

telefono: 0942792516

email: arch.tefa@virgilio.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 293/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **unità collabente** a MESSINA Via Ficarella 18, frazione Altolia, della superficie commerciale di **32,55** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
Bene ricadente nel Villaggio Altolia, frazione del Comune di Messina da cui dista circa 16 km. Altitudine 282 s.l.m. e distanza dalla S.S. 114 circa 5 km.

Rudere ricadente in Via Ficarella n. 18 consistente in piano terra e primo piano confinante con Via Ficarella e con part. 206, 186, 162 (di proprietà di altre ditte). La edificazione sembrerebbe risalente ad epoca antecedente al terremoto del 1908.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1. Identificazione catastale:

- foglio 211 particella 187 sub. 1 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Via Ficarella n. 18, piano: T - 1, intestato a [REDACTED]
[REDACTED] derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	32,55 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.085,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 922,25
Data della valutazione:	28/10/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*



4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di [REDACTED]
derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia.
Importo ipoteca: 18.000,00.
Importo capitale: 12.064,80

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 01/04/2014 ai nn. 7326/5669, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] derivante da verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Messina
pignoramento, a favore di [REDACTED], derivante da
verbale di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso la Corte di Appello di Messina

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, in forza di denuncia di successione (dal 17/08/2006), registrato il 23/11/2006 a Desio ai nn. 1482/2006, trascritto il 01/02/2007 ai nn. 4698/3248.
Risulta l'accettazione tacita di eredità trascritta il 20/03/2009 ai nn. 10650/7199

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A3



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Immobile di antica realizzazione (ante 1967)

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

BENI IN MESSINA VIA FICARELLA 18, FRAZIONE ALTOLIA

UNITÀ COLLABENTE

DI CUI AL PUNTO A

unità collabente a MESSINA Via Ficarella 18, frazione Altolia, della superficie commerciale di **32,55** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])

Bene ricadente nel Villaggio Altolia, frazione del Comune di Messina da cui dista circa 16 km. Altitudine 282 s.l.m. e distanza dalla S.S. 114 circa 5 km.

Rudere ricadente in Via Ficarella n. 18 consistente in piano terra e primo piano confinante con Via Ficarella e con part. 206, 186, 162 (di proprietà di altre ditte). La edificazione sembrerebbe risalente ad epoca antecedente al terremoto del 1908.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1. Identificazione catastale:

- foglio 211 particella 187 sub. 1 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Via Ficarella n. 18, piano: T - 1, intestato a [REDACTED]
[REDACTED] derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

al di sopra della media 

luminosità:

nella media 



panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	pessimo	
stato di manutenzione generale:	pessimo	
servizi:	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

avente superficie pari a 32,55 mq e 2,50 vani (come da scheda catastale n. 12693811 del dicembre 1939 da cui si evidenzia già inabilità).

Alla data del sopralluogo risultano presenti ancora i muri perimetrali esterni in pietrame, la copertura risulta crollata.

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
superficie coperta	32,55	x	100 %	=	32,55
Totale:	32,55				32,55

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Entrate - Osservatorio Valori Immobiliari

Valore minimo: 480,00

Valore massimo: 720,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si assume, stante le condizioni di abbandono in cui versa l'immobile, un valore unitario pari a 100,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 32,55 x 100,00 = **3.255,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 3.255,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.085,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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



operanti sul territorio, osservatori del mercato immobiliare banca dati quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate

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	unità collabente	32,55	0,00	3.255,00	1.085,00
				3.255,00 €	1.085,00 €

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: **€. 1.085,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 162,75**

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: **€. 922,25**



promossa da:

Si è pertanto proceduto alla stima dei lotti seguenti su modalità cartacea anche se lo scrivente è riuscito ad individuarli in maniera visiva da punti accessibili.

- foglio 198 particella 141 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 6, superficie 640, reddito agrario 1,32 €, reddito dominicale 0,83 €, intestato a [REDACTED], derivante da impianto meccanografico del 02/11/1977
- foglio 198 particella 214 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 6, superficie 240, reddito agrario 0,50 €, reddito dominicale 0,31 €, intestato a [REDACTED], derivante da impianto meccanografico del 02/11/1977
- foglio 198 particella 215 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 6, superficie 280, reddito agrario 0,58 €, reddito dominicale 0,36 €, intestato a [REDACTED], derivante da impianto meccanografico del 02/11/1977

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.386,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.279,70
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.787,75
Data della valutazione:	28/10/2020

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di [REDACTED]
derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia.

Importo ipoteca: 18.000,00.

Importo capitale: 12.064,80

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 01/04/2014 ai nn. 7326/5669, a favore di [REDACTED]
[REDACTED], derivante da verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Messina

pignoramento, a favore di [REDACTED] derivante da
verbale di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso la Corte di Appello di Messina

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, in forza di denuncia di successione (dal 17/08/2006), registrato il 23/11/2006 a Desio ai nn. 1482/2006, trascritto il 01/02/2007 ai nn. 4698/3248.
Risulta l'accettazione tacita di eredità trascritta il 20/03/2009 ai nn. 10650/7199

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera approvate con D.D.R. n. 686/2002 del 02/09/2002, l'immobile ricade in zona I3 - boschi. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprendono le aree boschive e forestali delimitate ai sensi e per gli effetti dell'art. 15 della L.R. 78/76 nell'ambito dello "Studio Agricolo-forestale del territorio comunale" di cui alla L.R. 30-04-91 n. 15, art.3, comma 11. L'attività edilizia all'interno dei boschi e delle relative zone di rispetto è disciplinata dalle leggi Regionali che regolano la materia. E' consentito l'inserimento di nuove costruzioni nelle zone di rispetto dei boschi e delle fasce forestali per una densità edilizia territoriale di 0,03 mc/mq, previa acquisizione preliminare dei pareri necessari per legge (Soprintendenza BB.CC.AA. e Ispettorato Ripartimentale delle Foreste). Nei terreni artificialmente rimboschiti e nelle relative zone di rispetto, resta salva la facoltà di edificare nei limiti previsti dalla normativa vigente per le zone territoriali omogenee agricole. Nelle zone di rispetto dei boschi possono comunque essere consentiti la ricostruzione e l'adeguamento, anche in ampliamento, di edifici e strutture di particolare interesse pubblico, di valenza interregionale, impegnate nel campo della Ricerca Scientifica e della Sanità (con esclusione delle strutture private, anche se di uso pubblico), nel rispetto delle specifiche norme di settore. Tali ultimi interventi sono ammissibili previa deliberazione del Consiglio Comunale e preventivo parere favorevole della soprintendenza BB.CC.AA. e dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MESSINA, FRAZIONE ALTOLIA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a MESSINA, frazione Altolia, della superficie commerciale di **936,00** mq per la



quota di 1/3 di piena proprietà [REDACTED]

In questa località l'accesso avviene da strada interpodere con cancelli di accesso ; per i terreni in oggetto non è stato possibile accedervi a causa del percorso estremamente impervio e a volte impedito dalla presenza di vegetazione particolarmente fitta.

Si è pertanto proceduto alla stima dei lotti seguenti su modalità cartacea anche se lo scrivente è riuscito ad individuarli in maniera visiva da punti accessibili.

Identificazione catastale:

- foglio 198 particella 218 (catasto terreni), qualita/classe agrumeto 4, superficie 216, deduzione H1, reddito agrario 3,51 €, reddito dominicale 5,30 €, intestato a [REDACTED] derivante da impianto meccanografico del 02/11/1977
- foglio 198 particella 217 (catasto terreni), qualita/classe agrumeto 4, superficie 274, deduzione H1, reddito agrario 4,46 €, reddito dominicale 6,72 €, intestato a [REDACTED] derivante da impianto meccanografico del 02/11/1977
- foglio 198 particella 139 (catasto terreni), qualita/classe agrumeto 4, superficie 60, reddito agrario 0,98 €, reddito dominicale 1,55 €, intestato a [REDACTED] derivante da variazione d'ufficio del 27/04/2017 prot. n. ME0165651 in atti dal 21/09/2018 bonifica ex fr attività 2017 (n. 34306.1/2018)
- foglio 198 particella 140 (catasto terreni), qualita/classe agrumeto 4, superficie 386, deduzione H1, reddito agrario 6,28 €, reddito dominicale 9,47 €, intestato a [REDACTED] derivante da impianto meccanografico

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
agrumeto	936,00	x	100 %	=	936,00
Totale:	936,00				936,00



VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio estimativo, riferito al terreno agricolo, è il cosiddetto "più probabile valore di mercato", che si può definire come quel valore che con ogni probabilità si realizzerebbe su un determinato mercato e in dato momento (nella fattispecie quello della stima), esprimibile in euro al metro quadrato (€/mq).

Per la ricerca del più probabile valore di mercato del cespite in oggetto, si è seguito il procedimento di stima sintetico-comparativa che consiste nel raffronto del bene da stimare con altri beni simili, ricadenti nella stessa zona del bene oggetto di stima.

Dalle indagini esperite per l'individuazione dei prezzi presso il locale mercato immobiliare, tenendo conto delle indicazioni derivate dal valore agricolo medio dei terreni della zona (G.U.R.S. n° 61 del 31/12/2009 - Regione Agraria n° 5: Messina), sono emersi, per la destinazione catastale del terreno (agrumeto) il valore pari a € 51.000,00 ad ettaro.

In base alle condizioni estrinseche (collegamenti ed accessi) ed alle caratteristiche intrinseche (morfologia, giacitura, esposizione e presenza di sorgenti naturali o falde acquifere) del fondo in oggetto, il valore medio di riferimento è pari a 5,10 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	936,00	x	5,10	=	4.773,60
-------------------------------	--------	---	------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 4.773,60
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 1.591,20
---	--------------------

BENI IN MESSINA, FRAZIONE ALTOLIA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

pessimo

stato di manutenzione generale:

pessimo

servizi:

pessimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Valore superficie principale: [REDACTED] x [REDACTED] = [REDACTED]

RIEPILOGO VALORI CORPO:

[REDACTED] di piena proprietà): [REDACTED]
[REDACTED]: [REDACTED]

BENI IN MESSINA, FRAZIONE ALTOLIA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a MESSINA, frazione Altolia, della superficie commerciale di **1.160,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà [REDACTED]

In questa località l'accesso avviene da strada interpoderale con cancelli di accesso ; per i terreni in oggetto non è stato possibile accedervi a causa del percorso estremamente impervio e a volte impedito dalla presenza di vegetazione particolarmente fitta.

Si è pertanto proceduto alla stima dei lotti seguenti su modalità cartacea anche se lo scrivente è riuscito ad individuarli in maniera visiva da punti accessibili.

Identificazione catastale:

- foglio 198 particella 141 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 6, superficie 640, reddito agrario 1,32 €, reddito dominicale 0,83 €, intestato a 1/3 ciascuno [REDACTED]
[REDACTED], derivante da impianto meccanografico del 02/11/1977
- foglio 198 particella 214 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 6, superficie 240, reddito agrario 0,50 €, reddito dominicale 0,31 €, intestato a 1/3 ciascuno [REDACTED]
[REDACTED], derivante da impianto meccanografico del 02/11/1977
- foglio 198 particella 215 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 6, superficie 280, reddito agrario 0,58 €, reddito dominicale 0,36 €, intestato a 1/3 ciascuno [REDACTED]
[REDACTED], derivante da impianto meccanografico del 02/11/1977

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

pessimo

stato di manutenzione generale:

pessimo

servizi:

pessimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:



Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vigneto	1.160,00	x	100 %	=	1.160,00
Totale:	1.160,00				1.160,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio estimativo, riferito al terreno agricolo, è il cosiddetto "più probabile valore di mercato", che si può definire come quel valore che con ogni probabilità si realizzerebbe su un determinato mercato e in dato momento (nella fattispecie quello della stima), esprimibile in euro al metro quadrato (€/mq).

Per la ricerca del più probabile valore di mercato del cespite in oggetto, si è seguito il procedimento di stima sintetico-comparativa che consiste nel raffronto del bene da stimare con altri beni simili, ricadenti nella stessa zona del bene oggetto di stima.

Dalle indagini esperite per l'individuazione dei prezzi presso il locale mercato immobiliare, tenendo conto delle indicazioni derivate dal valore agricolo medio dei terreni della zona (G.U.R.S. n° 61 del 31/12/2009 - Regione Agraria n° 5: Messina), sono emersi, per la destinazione catastale del terreno (vigneto) il valore pari a € 35.700,00 ad ettaro.

In base alle condizioni estrinseche (collegamenti ed accessi) ed alle caratteristiche intrinseche (morfologia, giacitura, esposizione e presenza di sorgenti naturali o falde acquifere) del fondo in oggetto, il valore medio di riferimento è pari a 3,57 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.160,00 x 3,57 = **4.141,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.141,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.380,40**

BENI IN MESSINA, FRAZIONE ALTOLIA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza				
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Totale:	[REDACTED]				[REDACTED]

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:



In base alle condizioni estrinseche (collegamenti ed accessi) ed alle caratteristiche intrinseche (morfologia, giacitura, esposizione e presenza di sorgenti naturali o falde acquifere) del fondo in oggetto, il valore medio di riferimento è pari a 2,55 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

RIEPILOGO VALORI CORPO:

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]:	[REDACTED]

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è la stima sintetica comparativa, ottenuta applicando il prezzo unitario agricolo medio per terreni simili di medesima o simile qualità, corretto ed adeguato in funzione delle caratteristiche del fondo in oggetto (orografia, impianti di irrigazione, sorgive, pozzi, manufatti esistenti, etc).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Comune di Messina, agenzie: operanti sul territorio, osservatori del mercato immobiliare banca dati quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	936,00	0,00	4.773,60	1.591,20
B	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
C	terreno agricolo	1.160,00	0,00	4.141,20	1.380,40
D	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



[illegible]

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 293/2018

LOTTO 3

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 293/2018

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a MESSINA, frazione Altolia, della superficie commerciale di **1.390,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà [REDACTED]

In questa località l'accesso avviene da strada interpodereale con cancelli di accesso ; per i terreni in oggetto non è stato possibile accedervi a causa del percorso estremamente impervio e a volte impedito dalla presenza di vegetazione particolarmente fitta.

Si è pertanto proceduto alla stima dei lotti seguenti su modalità cartacea anche se lo scrivente è riuscito ad individuarli in maniera visiva da punti accessibili.

Identificazione catastale:

- foglio 198 particella 29 (catasto terreni), qualità/classe pascolo arb 1, superficie 1390, reddito agrario 0,72 €, reddito dominicale 2,51 €, intestato a proprietà [REDACTED] [REDACTED] derivante da impianto meccanografico del 02/11/1977
nella certificazione notarile il Notaio precisa che la debitrice è proprietaria per la quota di 1/6

Age Group	Gender	Percentage Vaccinated
18-24	Male	~95%
	Female	~95%
25-34	Male	~90%
	Female	~90%
35-44	Male	~85%
	Female	~85%
45-54	Male	~80%
	Female	~80%
55-64	Male	~75%
	Female	~75%
65+	Male	~70%
	Female	~70%

(b) (7)(C), (b) (7)(D)

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[illegible]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.792,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 342,97
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 291,53
Data della valutazione:	28/10/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di [REDACTED]
derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia.
Importo ipoteca: 18.000,00.
Importo capitale: 12.064,80

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 01/04/2014 ai nn. 7326/5669, a favore di [REDACTED]
[REDACTED], derivante da verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Messina
pignoramento, a favore di [REDACTED] derivante da
verbale di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso la Corte di Appello di Messina

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] er la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 17/08/2006), registrato il 23/11/2006 a Desio ai nn. 1482/2006, trascritto il 01/02/2007 ai nn. 4698/3248. Risulta l'accettazione tacita di eredità trascritta il 20/03/2009 ai nn. 10650/7199

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera approvate con D.D.R. n. 686/2002 del 02/09/2002, l'immobile ricade in zona I3 - boschi. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprendono le aree boschive e forestali delimitate ai sensi e per gli effetti dell'art. 15 della L.R. 78/76 nell'ambito dello "Studio Agricolo-forestale del territorio comunale" di cui alla L.R. 30-04-91 n. 15, art.3, comma 11. L'attività edilizia all'interno dei boschi e delle relative zone di rispetto è disciplinata dalle leggi Regionali che regolano la materia. E' consentito l'inserimento di nuove costruzioni nelle zone di rispetto dei boschi e delle fasce forestali per una densità edilizia territoriale di 0,03 mc/mq, previa acquisizione preliminare dei pareri necessari per legge (Soprintendenza BB.CC.AA. e Ispettorato Ripartimentale delle Foreste). Nei terreni artificialmente rimboschiti e nelle relative zone di rispetto, resta salva la facoltà di edificare nei limiti previsti dalla normativa vigente per le zone territoriali omogenee agricole. Nelle zone di rispetto dei boschi possono comunque essere consentiti la ricostruzione e l'adeguamento, anche in ampliamento, di edifici e strutture di particolare interesse pubblico, di valenza interregionale, impegnate nel campo della Ricerca Scientifica e della Sanità (con esclusione delle strutture private, anche se di uso pubblico), nel rispetto delle specifiche norme di settore. Tali ultimi interventi sono ammissibili previa deliberazione del Consiglio Comunale e preventivo parere favorevole della soprintendenza BB.CC.AA. e dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MESSINA, FRAZIONE ALTOLIA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a MESSINA, frazione Altolia, della superficie commerciale di **1.390,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà ([REDACTED])

In questa località l'accesso avviene da strada interpoderale con cancelli di accesso ; per i terreni in oggetto non è stato possibile accedervi a causa del percorso estremamente impervio e a volte impedito dalla presenza di vegetazione particolarmente fitta.

Si è pertanto proceduto alla stima dei lotti seguenti su modalità cartacea anche se lo scrivente è riuscito ad individuarli in maniera visiva da punti accessibili.

Identificazione catastale:

- foglio 198 particella 29 (catasto terreni), qualità/classe pascolo arb 1, superficie 1390, reddito agrario 0,72 €, reddito dominicale 2,51 €, intestato a proprietà [REDACTED]
[REDACTED] derivante da impianto meccanografico del 02/11/1977
nella certificazione notarile il Notaio precisa che la debitrice è proprietaria per la quota di 1/6

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

pessimo

stato di manutenzione generale:

pessimo

servizi:

pessimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
pascolo arborato	1.390,00	x	100 %	=	1.390,00
Totale:	1.390,00				1.390,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio estimativo, riferito al terreno agricolo, è il cosiddetto "più probabile valore di mercato", che si può definire come quel valore che con ogni probabilità si realizzerebbe su un determinato mercato e in dato momento (nella fattispecie quello della stima), esprimibile in euro al metro quadrato (€/mq).

Per la ricerca del più probabile valore di mercato del cespite in oggetto, si è seguito il procedimento di stima sintetico-comparativa che consiste nel raffronto del bene da stimare con altri beni simili, ricadenti nella stessa zona del bene oggetto di stima.

Dalle indagini esperite per l'individuazione dei prezzi presso il locale mercato immobiliare, tenendo conto delle indicazioni derivate dal valore agricolo medio dei terreni della zona (G.U.R.S. n° 61 del 31/12/2009 - Regione Agraria n° 5: Messina), sono emersi, per la destinazione catastale del terreno (pascolo arborato) il valore pari a € 3.570,00 ad ettaro.

In base alle condizioni estrinseche (collegamenti ed accessi) ed alle caratteristiche intrinseche (morfologia, giacitura, esposizione e presenza di sorgenti naturali o falde acquifere) del fondo in oggetto, il valore medio di riferimento è pari a 0,36 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.390,00 x 0,36 = **500,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 500,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 83,40**

BENI IN MESSINA, FRAZIONE ALTOLIA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
gelseto	1.370,00	x	100 %	=	1.370,00
Totale:	1.370,00				1.370,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio estimativo, riferito al terreno agricolo, è il cosiddetto "più probabile valore di mercato", che si può definire come quel valore che con ogni probabilità si realizzerebbe su un determinato mercato e in dato momento (nella fattispecie quello della stima), esprimibile in euro al metro quadrato (€/mq).

Per la ricerca del più probabile valore di mercato del cespite in oggetto, si è seguito il procedimento di stima sintetico-comparativa che consiste nel raffronto del bene da stimare con altri beni simili, ricadenti nella stessa zona del bene oggetto di stima.

Dalle indagini esperite per l'individuazione dei prezzi presso il locale mercato immobiliare, tenendo conto delle indicazioni derivate dal valore agricolo medio dei terreni della zona (G.U.R.S. n° 61 del 31/12/2009 - Regione Agraria n° 5: Messina), sono emersi, per la destinazione catastale del terreno (gelseto) il valore pari a € 5.610,00 ad ettaro.

In base alle condizioni estrinseche (collegamenti ed accessi) ed alle caratteristiche intrinseche (morfologia, giacitura, esposizione e presenza di sorgenti naturali o falde acquifere) del fondo in oggetto, il valore medio di riferimento è pari a 0,56 €/mq.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: [REDACTED] x [REDACTED] = [REDACTED]

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): [REDACTED]

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): [REDACTED]

BENI IN MESSINA, FRAZIONE ALTOLIA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	pessimo	
stato di manutenzione generale:	pessimo	
servizi:	pessimo	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
[REDACTED]	[REDACTED]	x	[REDACTED]	=	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]				[REDACTED]

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio estimativo, riferito al terreno agricolo, è il cosiddetto "più probabile valore di mercato", che si può definire come quel valore che con ogni probabilità si realizzerebbe su un determinato mercato e in dato momento (nella fattispecie quello della stima), esprimibile in euro al metro quadrato (€/mq).

Per la ricerca del più probabile valore di mercato del cespite in oggetto, si è seguito il procedimento di stima sintetico-comparativa che consiste nel raffronto del bene da stimare con altri beni simili, ricadenti nella stessa zona del bene oggetto di stima.

Dalle indagini esperite per l'individuazione dei prezzi presso il locale mercato immobiliare, tenendo conto delle indicazioni derivate dal valore agricolo medio dei terreni della zona (G.U.R.S. n° 61 del 31/12/2009 - Regione Agraria n° 5: Messina), sono emersi, per la destinazione catastale del terreno (pascolo arborato) il valore pari a € 3.570,00 ad ettaro.

In base alle condizioni estrinseche (collegamenti ed accessi) ed alle caratteristiche intrinseche (morfologia, giacitura, esposizione e presenza di sorgenti naturali o falde acquifere) del fondo in oggetto, il valore medio di riferimento è pari a 0,36 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): [REDACTED]

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € [REDACTED]

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è la stima sintetica comparativa, ottenuta applicando il prezzo unitario agricolo medio per terreni simili di medesima o simile qualità, corretto ed adeguato in funzione delle caratteristiche del fondo in oggetto (orografia, impianti di irrigazione, sorgive, pozzi, manufatti esistenti, etc).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Comune di Messina, agenzie: operanti sul territorio, osservatori del mercato immobiliare banca dati quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;



- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	1.390,00	0,00	500,40	83,40
B	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
C	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
				[REDACTED]	[REDACTED]

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: **€. 342,97**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 51,45**

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: **€. 291,53**



23/09/2005 protocollo n. ME0152017 in atti dal 23/09/2005 (n. 152017.1/2005)

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	7.797,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.631,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.936,35
Data della valutazione:	28/10/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*



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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di [REDACTED]
derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia.

Importo ipoteca: 18.000,00.

Importo capitale: 12.064,80

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 01/04/2014 ai nn. 7326/5669, a favore di [REDACTED]
[REDACTED], derivante da verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Messina

pignoramento, a favore di [REDACTED], derivante da
verbale di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso la Corte di Appello di Messina

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, in forza di denuncia di successione (dal 17/08/2006), registrato il 23/11/2006 a Desio ai nn. 1482/2006, trascritto il 01/02/2007 ai nn. 4698/3248.
Risulta l'accettazione tacita di eredità trascritta il 20/03/2009 ai nn. 10650/7199

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera approvate con D.D.R. n. 686/2002 del 02/09/2002, l'immobile ricade in zona E1 - verde agricolo e I3 - boschi. Norme tecniche di attuazione ed indici: zone omogenee E1 Sono ammessi edifici per la residenza dei proprietari diretti conduttori del fondo, di coltivatori diretti o conduttori in economia, delle cooperative agricole, nonché degli affittuari e dei mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere soggette alle concessioni, ed edifici per attività agrituristiche. Al fine di potenziare le attività agrituristiche i fabbricati esistenti possono essere ampliati fino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e, comunque, per non più di 300 metri cubi. Sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici locali ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali agricole, secondo le seguenti indicazioni: a) rapporto di copertura non superiore a un decimo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento; b) distacchi tra fabbricati non inferiori a m 20,00; c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del D.P.R. 16-12-92, n.495; d) parcheggi in misura non inferiore ad un quinto dell'area interessata; e) il rispetto delle distanze stabilite dall'art. 15 della L.R. 12-06-76 n. 78, come interpretato dall'art. 2 della L.R. 30-04-91 n. 15; f) altezza massima m 6,00 con un piano fuori terra. Il Piano Regolatore Generale si attua per intervento diretto (concessione o autorizzazione edilizia) nel rispetto dei seguenti indici : indice di fabbricabilità fondiario per residenze anche con attività agrituristiche: $I_f=0,03$ mc/mq ; rapporto di copertura per locali di servizio destinati ad uso agricolo : $R_c=1/100$; distanze : come disciplinate dall'art. 3 delle presenti norme ; altezza massima per residenze anche con attività agrituristiche: m 7,50 con due piani fuori terra ; altezza massima per locali di servizio destinati ad uso agricolo: m 4,00 con un piano fuori terra. zone omogenee I3 Comprendono le aree boschive e forestali delimitate ai sensi e per gli effetti dell'art. 15 della L.R. 78/76 nell'ambito dello "Studio Agricolo-forestale del territorio comunale" di cui alla L.R. 30-04-91 n. 15, art.3, comma 11. L'attività edilizia all'interno dei boschi e delle relative zone di rispetto è disciplinata dalle leggi Regionali che regolano la materia. E' consentito l'inserimento di nuove costruzioni nelle zone di rispetto dei boschi e delle fasce forestali per una densità edilizia territoriale di 0,03 mc/mq, previa acquisizione preliminare dei pareri necessari per legge (Soprintendenza BB.CC.AA. e Ispettorato Ripartimentale delle Foreste). Nei terreni artificialmente rimboschiti e nelle relative zone di rispetto, resta salva la facoltà di edificare nei limiti previsti dalla normativa vigente per le zone territoriali omogenee agricole. Nelle zone di rispetto dei boschi possono comunque essere consentiti la ricostruzione e l'adeguamento, anche in ampliamento, di edifici e strutture di particolare interesse pubblico, di valenza interregionale, impegnate nel campo della Ricerca Scientifica e della Sanità (con esclusione delle strutture private, anche se di uso pubblico), nel rispetto delle specifiche norme di settore. Tali ultimi interventi sono ammissibili previa deliberazione del Consiglio Comunale e preventivo parere favorevole della soprintendenza BB.CC.AA. e dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste.. Dal certificato di destinazione urbanistica si rileva che: - part. 1216, 1262 e 1517 ricadono parte in zona E1 all'interno fascia di rispetto della zona boschiva e parte in zona I3; - part. 1520, 1258, 1607, 651 e 1600 ricadono totalmente in zona E1 all'interno fascia di rispetto della zona boschiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di un modesto fabbricato di cui il piano seminterrato adibito anche a pollaio

Le difformità sono regolarizzabili mediante: catastazione immobile

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri e competenze professionali: €1.200,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**CRITICITÀ: MEDIA**L'immobile risulta **conforme**.**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MESSINA, FRAZIONE ALTOLIA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	
esposizione:	al di sotto della media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	pessimo	
stato di manutenzione generale:	pessimo	
servizi:	pessimo	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fondo è caratterizzato da pendenza variabile, talvolta rilevante, con alberature di agrumeto, ficodindieto, pascolo.

Nei terreni in questione sono presenti circa tre vasche irrigue ed un modesto fabbricato in pessime condizioni (realizzato sul terreno identificato con part. 1258) verosimilmente realizzato antecedentemente al 1967 adibito a pollaio-deposito (non sarà catastato e nel seguito si quantificheranno le spese per rettificare catastalmente).

CONSISTENZA:Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
fico india	[REDACTED]	x	100 %	=	[REDACTED]
Totale:	[REDACTED]				[REDACTED]

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio estimativo, riferito al terreno agricolo, è il cosiddetto "più probabile valore di mercato", che si può definire come quel valore che con ogni probabilità si realizzerebbe su un determinato mercato e in dato momento (nella fattispecie quello della stima), esprimibile in euro al metro quadrato (€/mq).

Per la ricerca del più probabile valore di mercato del cespite in oggetto, si è seguito il procedimento di stima sintetico-comparativa che consiste nel raffronto del bene da stimare con altri beni simili, ricadenti nella stessa zona del bene oggetto di stima.

Dalle indagini esperite per l'individuazione dei prezzi presso il locale mercato immobiliare, tenendo conto delle indicazioni derivate dal valore agricolo medio dei terreni della zona (G.U.R.S. n° 61 del 31/12/2009 - Regione Agraria n° 5: Messina), sono emersi, per la destinazione catastale del terreno (ficodindieto) il valore pari a € 3.570,00 ad ettaro.

In base alle condizioni estrinseche (collegamenti ed accessi) ed alle caratteristiche intrinseche (morfologia, giacitura, esposizione e presenza di sorgenti naturali o falde acquifere) del fondo in oggetto, il valore medio di riferimento è pari a 0,36 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: [REDACTED] x 0,36 = [REDACTED]

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): [REDACTED]

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): [REDACTED]

BENI IN MESSINA, FRAZIONE ALTOLIA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B



nella certificazione notarile il Notaio precisa che la debitrice è proprietaria per la quota di 1/6

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fondo è caratterizzato da pendenza variabile, talvolta rilevante, con alberature di agrumeto, ficodindieto, pascolo.

Nei terreni in questione sono presenti circa tre vasche irrigue ed un modesto fabbricato in pessime condizioni (realizzato sul terreno identificato con part. 1258) verosimilmente realizzato antecedentemente al 1967 adibito a pollaio-deposito (non sarà catastato e nel seguito si quantificheranno le spese per rettificare catastalmente).

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
agrumeto	180,00	x	100 %	=	180,00
Totale:	180,00				180,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio estimativo, riferito al terreno agricolo, è il cosiddetto "più probabile valore di mercato", che si può definire come quel valore che con ogni probabilità si realizzerebbe su un determinato mercato e in dato momento (nella fattispecie quello della stima), esprimibile in euro al metro quadrato (€/mq).

Per la ricerca del più probabile valore di mercato del cespite in oggetto, si è seguito il procedimento di stima sintetico-comparativa che consiste nel raffronto del bene da stimare con altri beni simili, ricadenti nella stessa zona del bene oggetto di stima.

Dalle indagini esperite per l'individuazione dei prezzi presso il locale mercato immobiliare, tenendo conto delle indicazioni derivate dal valore agricolo medio dei terreni della zona (G.U.R.S. n° 61 del 31/12/2009 - Regione Agraria n° 5: Messina), sono emersi, per la destinazione catastale del terreno (agrumeto) il valore pari a € 51.000,00 ad ettaro.



In base alle condizioni estrinseche (collegamenti ed accessi) ed alle caratteristiche intrinseche (morfologia, giacitura, esposizione e presenza di sorgenti naturali o falde acquifere) del fondo in oggetto, il valore medio di riferimento è pari a 5,10 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: [REDACTED] x [REDACTED] = [REDACTED]

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): [REDACTED]

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): [REDACTED]

BENI IN MESSINA, FRAZIONE ALTOLIA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fondo è caratterizzato da pendenza variabile, talvolta rilevante, con alberature di agrumeto, ficodindieto, pascolo.

Nei terreni in questione sono presenti circa tre vasche irrigue ed un modesto fabbricato in pessime condizioni (realizzato sul terreno identificato con part. 1258) verosimilmente realizzato



antecedentemente al 1967 adibito a pollaio-deposito (non sarà catastato e nel seguito si quantificheranno le spese per rettificare catastalmente).

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
pascolo arborato	[REDACTED]	x	[REDACTED] 0 %	=	[REDACTED]
Totale:	[REDACTED]				[REDACTED]

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio estimativo, riferito al terreno agricolo, è il cosiddetto "più probabile valore di mercato", che si può definire come quel valore che con ogni probabilità si realizzerebbe su un determinato mercato e in dato momento (nella fattispecie quello della stima), esprimibile in euro al metro quadrato (€/mq).

Per la ricerca del più probabile valore di mercato del cespite in oggetto, si è seguito il procedimento di stima sintetico-comparativa che consiste nel raffronto del bene da stimare con altri beni simili, ricadenti nella stessa zona del bene oggetto di stima.

Dalle indagini esperite per l'individuazione dei prezzi presso il locale mercato immobiliare, tenendo conto delle indicazioni derivate dal valore agricolo medio dei terreni della zona (G.U.R.S. n° 61 del 31/12/2009 - Regione Agraria n° 5: Messina), sono emersi, per la destinazione catastale del terreno (pascolo arborato) il valore pari a € 3.570,00 ad ettaro.

In base alle condizioni estrinseche (collegamenti ed accessi) ed alle caratteristiche intrinseche (morfologia, giacitura, esposizione e presenza di sorgenti naturali o falde acquifere) del fondo in oggetto, il valore medio di riferimento è pari a 0,36 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: [REDACTED] x [REDACTED] = [REDACTED]

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): [REDACTED]

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): [REDACTED]

BENI IN MESSINA, FRAZIONE ALTOLIA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a MESSINA, frazione Altolia, della superficie commerciale di **3.142,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])
I terreni in oggetto sono ubicati in Messina nel villaggio Altolia e sono accessibili dalla strada



provinciale 33 attraverso una scala, percorsi interni ed un sentiero in ascesa.

Identificazione catastale:

- [REDACTED]
- foglio 200 particella 1607 (catasto terreni), qualita/classe agrumeto 4, superficie 92, deduzione H1, reddito agrario 1,50 €, reddito dominicale 2,26 €, intestato a quota 1/3 ciascuno [REDACTED], derivante da tabella di variazione del 23/09/2005 protocollo n. ME0152017 in atti dal 23/09/2005 (n. 152017.1/2005)
- [REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fondo è caratterizzato da pendenza variabile, talvolta rilevante, con alberature di agrumeto, ficodindieto, pascolo.

Nei terreni in questione sono presenti circa tre vasche irrigue ed un modesto fabbricato in pessime condizioni (realizzato sul terreno identificato con part. 1258) verosimilmente realizzato antecedentemente al 1967 adibito a pollaio-deposito (non sarà catastato e nel seguito si quantificheranno le spese per rettificare catastalmente).

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
agrumeto	3.142,00	x	100 %	=	3.142,00
Totale:	3.142,00				3.142,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio estimativo, riferito al terreno agricolo, è il cosiddetto "più probabile valore di mercato", che si può definire come quel valore che con ogni probabilità si realizzerebbe su un determinato mercato e in dato momento (nella fattispecie quello della stima), esprimibile in euro al metro quadrato (€/mq).

Per la ricerca del più probabile valore di mercato del cespite in oggetto, si è seguito il procedimento di stima sintetico-comparativa che consiste nel raffronto del bene da stimare con altri beni simili, ricadenti nella stessa zona del bene oggetto di stima.

Dalle indagini esperite per l'individuazione dei prezzi presso il locale mercato immobiliare, tenendo conto delle indicazioni derivate dal valore agricolo medio dei terreni della zona (G.U.R.S. n° 61 del 31/12/2009 - Regione Agraria n° 5: Messina), sono emersi, per la destinazione catastale del terreno (agrumeto) il valore pari a € 51.000,00 ad ettaro.

In base alle condizioni estrinseche (collegamenti ed accessi) ed alle caratteristiche intrinseche (morfologia, giacitura, esposizione e presenza di sorgenti naturali o falde acquifere) del fondo in oggetto, il valore medio di riferimento è pari a 5,10 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	3.142,00	x	5,10	=	16.024,20
-------------------------------	----------	---	------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 16.024,20
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 5.341,40
---	--------------------

BENI IN MESSINA, FRAZIONE ALTOLIA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 



luminosità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fondo è caratterizzato da pendenza variabile, talvolta rilevante, con alberature di agrumeto, ficodindieto, pascolo.

Nei terreni in questione sono presenti circa tre vasche irrigue ed un modesto fabbricato in pessime condizioni (realizzato sul terreno identificato con part. 1258) verosimilmente realizzato antecedentemente al 1967 adibito a pollaio-deposito (non sarà catastato e nel seguito si quantificheranno le spese per rettificare catastalmente).

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
pascolo arborato	[REDACTED]	x	100 %	=	[REDACTED]
Totale:	[REDACTED]				[REDACTED]

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio estimativo, riferito al terreno agricolo, è il cosiddetto "più probabile valore di mercato", che si può definire come quel valore che con ogni probabilità si realizzerebbe su un determinato mercato e in dato momento (nella fattispecie quello della stima), esprimibile in euro al metro quadrato (€/mq).

Per la ricerca del più probabile valore di mercato del cespite in oggetto, si è seguito il procedimento di stima sintetico-comparativa che consiste nel raffronto del bene da stimare con altri beni simili, ricadenti nella stessa zona del bene oggetto di stima.

Dalle indagini esperite per l'individuazione dei prezzi presso il locale mercato immobiliare, tenendo conto delle indicazioni derivate dal valore agricolo medio dei terreni della zona (G.U.R.S. n° 61 del 31/12/2009 - Regione Agraria n° 5: Messina), sono emersi, per la destinazione catastale del terreno (pascolo arborato) il valore pari a € 3.570,00 ad ettaro.

In base alle condizioni estrinseche (collegamenti ed accessi) ed alle caratteristiche intrinseche (morfologia, giacitura, esposizione e presenza di sorgenti naturali o falde acquifere) del fondo in oggetto, il valore medio di riferimento è pari a 0,36 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: [REDACTED] | [REDACTED] = [REDACTED]

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): [REDACTED]

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): [REDACTED]

BENI IN MESSINA, FRAZIONE ALTOLIA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO F

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

al di sotto della media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

pessimo 

stato di manutenzione generale:

pessimo 

servizi:

pessimo 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fondo è caratterizzato da pendenza variabile, talvolta rilevante, con alberature di agrumeto, ficodindieto, pascolo.

Nei terreni in questione sono presenti circa tre vasche irrigue ed un modesto fabbricato in pessime condizioni (realizzato sul terreno identificato con part. 1258) verosimilmente realizzato antecedentemente al 1967 adibito a pollaio-deposito (non sarà catastato e nel seguito si quantificheranno le spese per rettificare catastalmente).

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ficodindieto	[REDACTED]	x	[REDACTED]	=	[REDACTED]
Totale:	[REDACTED]				[REDACTED]



VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio estimativo, riferito al terreno agricolo, è il cosiddetto "più probabile valore di mercato", che si può definire come quel valore che con ogni probabilità si realizzerebbe su un determinato mercato e in dato momento (nella fattispecie quello della stima), esprimibile in euro al metro quadrato (€/mq).

Per la ricerca del più probabile valore di mercato del cespite in oggetto, si è seguito il procedimento di stima sintetico-comparativa che consiste nel raffronto del bene da stimare con altri beni simili, ricadenti nella stessa zona del bene oggetto di stima.

Dalle indagini esperite per l'individuazione dei prezzi presso il locale mercato immobiliare, tenendo conto delle indicazioni derivate dal valore agricolo medio dei terreni della zona (G.U.R.S. n° 61 del 31/12/2009 - Regione Agraria n° 5: Messina), sono emersi, per la destinazione catastale del terreno (ficodindieto) il valore pari a € 3.570,00 ad ettaro.

In base alle condizioni estrinseche (collegamenti ed accessi) ed alle caratteristiche intrinseche (morfologia, giacitura, esposizione e presenza di sorgenti naturali o falde acquifere) del fondo in oggetto, il valore medio di riferimento è pari a 0,36 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:

[REDACTED]

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

[REDACTED]

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

[REDACTED]

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è la stima sintetica comparativa, ottenuta applicando il prezzo unitario agricolo medio per terreni simili di medesima o simile qualità, corretto ed adeguato in funzione delle caratteristiche del fondo in oggetto (orografia, impianti di irrigazione, sorgive, pozzi, manufatti esistenti, etc).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Comune di Messina, agenzie: operanti sul territorio, osservatori del mercato immobiliare banca dati quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate

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
[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	0,00	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	0,00	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	0,00	[REDACTED]	[REDACTED]
D	terreno agricolo	3.142,00	0,00	16.024,20	5.341,40
[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	0,00	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	0,00	[REDACTED]	[REDACTED]
				[REDACTED]	[REDACTED]

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 1.200,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 4.631,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 694,65

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:

€. 3.936,35



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 293/2018

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a MESSINA, frazione Altolia, della superficie commerciale di **420,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])

Nei terreni in oggetto, siti in località Piriddi, l'accesso è consentito dalla stradella interpoderale a servizio dei vari appezzamenti di terreno a volte chiusi da dei cancelli di accesso.

Identificazione catastale:

- foglio 209 particella 898 (catasto terreni), qualita/classe pascolo arb 2, superficie 420, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,54 €, intestato a quota 1/3 ciascuno [REDACTED], derivante da impianto meccanografico del 02/11/1977

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	420,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50,40
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42,84
Data della valutazione:	28/10/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*



4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di [REDACTED]
derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia.
Importo ipoteca: 18.000,00.
Importo capitale: 12.064,80

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 01/04/2014 ai nn. 7326/5669, a favore di [REDACTED]
[REDACTED], derivante da verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Messina
pignoramento, a favore di [REDACTED], derivante da
verbale di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso la Corte di Appello di Messina

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, in forza di denuncia di successione (dal 17/08/2006), registrato il 23/11/2006 a Desio ai nn. 1482/2006, trascritto il 01/02/2007 ai nn. 4698/3248.
Risulta l'accettazione tacita di eredità trascritta il 20/03/2009 ai nn. 10650/7199

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera approvate con D.D.R. n. 686/2002 del 02/09/2002, l'immobile ricade in zona I3 - boschi. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprendono le aree boschive e forestali delimitate ai sensi e per gli effetti dell'art. 15 della L.R. 78/76 nell'ambito dello "Studio Agricolo-forestale del territorio comunale" di cui alla L.R. 30-04-91 n. 15, art.3, comma 11. L'attività edilizia all'interno dei boschi e delle relative zone di rispetto è



disciplinata dalle leggi Regionali che regolano la materia. E' consentito l'inserimento di nuove costruzioni nelle zone di rispetto dei boschi e delle fasce forestali per una densità edilizia territoriale di 0,03 mc/mq, previa acquisizione preliminare dei pareri necessari per legge (Soprintendenza BB.CC.AA. e Ispettorato Ripartimentale delle Foreste). Nei terreni artificialmente rimboschiti e nelle relative zone di rispetto, resta salva la facoltà di edificare nei limiti previsti dalla normativa vigente per le zone territoriali omogenee agricole. Nelle zone di rispetto dei boschi possono comunque essere consentiti la ricostruzione e l'adeguamento, anche in ampliamento, di edifici e strutture di particolare interesse pubblico, di valenza interregionale, impegnate nel campo della Ricerca Scientifica e della Sanità (con esclusione delle strutture private, anche se di uso pubblico), nel rispetto delle specifiche norme di settore. Tali ultimi interventi sono ammissibili previa deliberazione del Consiglio Comunale e preventivo parere favorevole della soprintendenza BB.CC.AA. e dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MESSINA, FRAZIONE ALTOLIA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a MESSINA, frazione Altolia, della superficie commerciale di **420,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])

Nei terreni in oggetto, siti in località Piriddi, l'accesso è consentito dalla stradella interpoderale a servizio dei vari appezzamenti di terreno a volte chiusi da dei cancelli di accesso.

Identificazione catastale:

- foglio 209 particella 898 (catasto terreni), qualita/classe pascolo arb 2, superficie 420, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,54 €, intestato a quota 1/3 ciascun [REDACTED] derivante da impianto meccanografico del 02/11/1977

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il



traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
pascolo arborato	420,00	x	100 %	=	420,00
Totale:	420,00				420,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio estimativo, riferito al terreno agricolo, è il cosiddetto "più probabile valore di mercato", che si può definire come quel valore che con ogni probabilità si realizzerebbe su un determinato mercato e in dato momento (nella fattispecie quello della stima), esprimibile in euro al metro quadrato (€/mq).

Per la ricerca del più probabile valore di mercato del cespite in oggetto, si è seguito il procedimento di stima sintetico-comparativa che consiste nel raffronto del bene da stimare con altri beni simili, ricadenti nella stessa zona del bene oggetto di stima.

Dalle indagini esperite per l'individuazione dei prezzi presso il locale mercato immobiliare, tenendo conto delle indicazioni derivate dal valore agricolo medio dei terreni della zona (G.U.R.S. n° 61 del 31/12/2009 - Regione Agraria n° 5: Messina), sono emersi, per la destinazione catastale del terreno (pascolo) il valore pari a € 3.570,00 ad ettaro.

In base alle condizioni estrinseche (collegamenti ed accessi) ed alle caratteristiche intrinseche (morfologia, giacitura, esposizione e presenza di sorgenti naturali o falde acquifere) del fondo in oggetto, il valore medio di riferimento è pari a 0,36 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 420,00 x 0,36 = **151,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 151,20



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€. 50,40****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il criterio di stima adottato è la stima sintetica comparativa, ottenuta applicando il prezzo unitario agricolo medio per terreni simili di medesima o simile qualità, corretto ed adeguato in funzione delle caratteristiche del fondo in oggetto (orografia, impianti di irrigazione, sorgive, pozzi, manufatti esistenti, etc).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Comune di Messina, agenzie: operanti sul territorio, osservatori del mercato immobiliare banca dati quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	420,00	0,00	151,20	50,40
				151,20 €	50,40 €

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:**€. 50,40****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 7,56

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:

€. 42,84

Espropriazioni immobiliari N. 293/2018
promossa da: [REDACTED]

