



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

123/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BPER BANCA SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa D'Angelo Maria Carmela

CUSTODE:

Notaio Claudio Ciappina

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/02/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Franco Sabella

CF: SBLFNC73R08F158Q

con studio in MESSINA (ME) Viale San Martino n 342

telefono: 0902402059

email: sabellafranco@libero.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 123/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **ricovero animali** a MESSINA Via San Corrado snc, della superficie commerciale di **119,79** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un corpo di fabbrica in pessimo stato di conservazione. Il predetto immobile risulta costituito da n. 5 ambienti, oltre ad un ulteriore locale, al momento sprovvisto di copertura, realizzato certamente in data successiva ed avente altezza diversa rispetto al corpo di fabbrica principale. La struttura portante è in cemento armato con copertura piana in laterocemento. Le condizioni della copertura ed in particolare delle armature dei travetti sono critiche ed infatti si è già verificato lo sfondellamento del solaio. Alcuni ambienti ed esattamente 3 risultano comunicanti tra loro mentre gli altri due risultano indipendenti e con accesso diretto dal limitrofo terreno. Gli ambienti risultano aperti per l'assenza di infissi interni ed esterni. Non sono presenti impianti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.80 corpo principale e tra 1,30 e 2,20 superfetaz. Identificazione catastale:

- foglio 112 particella 2268 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Via San Corrado snc Messina, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: L'immobile trovasi ubicato tra le particelle di terreno censite al foglio di mappa 112 part 2265-2267

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

B **ricovero animali** a MESSINA Via San Corrado snc, della superficie commerciale di **36,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un corpo di fabbrica in pessimo stato di conservazione. Il predetto immobile risulta costituito da n. 1 ambiente al momento inaccessibile in quanto ricoperto di vegetazione. La mancanza della copertura ha fatto sì che la vegetazione riempisse l'intero corpo di fabbrica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 112 particella 2271 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Via San Corrado snc Messina, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: L'immobile trovasi circondato dal terreno censito al foglio di mappa 112 part 2267 e 2270

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

C **ricovero animali** a MESSINA Via San Corrado snc, della superficie commerciale di **57,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un corpo di fabbrica in pessimo stato di conservazione. Il predetto immobile risulta costituito da vari ambienti dei quali uno senza copertura e gli altri, realizzati con struttura precaria con copertura in parte in eternit, in parte in coibentato, in parte in lamiera, utilizzati come pollaio. Trattasi di unità nelle quali non è possibile definire alcuna tipologia strutturale in quanto buona parte sono stati creati con la realizzazione di pareti in laterizi senza alcuna parte strutturale. Per quanto sopra si ritiene che il bene sia stato realizzato senza alcuna autorizzazione edilizia e sismica e pertanto debba essere demolito. Sarà, pertanto, trattato come terreno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di



2,30. Identificazione catastale:

- foglio 112 particella 2275 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Via San Corrado snc Messina, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'immobile trovasi circondato dal terreno censito al foglio di mappa 112 part 2245

Al momento del sopralluogo alcune porzioni dell'unità immobiliare ed il terreno circostante censito con la particella 2345 erano utilizzate da tale [REDACTED] così come riferito dalla madre del [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

D deposito artigianale a MESSINA Via San Corrado snc, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un corpo di fabbrica in pessimo stato di conservazione. Il predetto immobile risulta costituito da un unico ambiente con struttura precaria e copertura in parte in eternit, in parte in coibentato, in parte in lamiera. L'immobile è utilizzato per deposito di materiale edile ed infatti al momento del sopralluogo è stata accertata la presenza di ponteggi edili. Non avendo riscontrato la struttura portante del corpo di fabbrica si ritiene che lo stesso sia stato realizzato senza alcuna autorizzazione edilizia e sismica e pertanto debba essere demolito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 112 particella 2278 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Via San Corrado snc Messina, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'immobile trovasi confina a monte dal terreno censito al foglio di mappa 112 part 2345 ed a valle dal terreno censito al foglio di mappa 112 particella 2318, quest'ultima non oggetto di pignoramento. L'accesso può avvenire esclusivamente dalla particella 2318 in quanto la particella 2345 è posta a livello superiore e la quota di quest'ultima coincide pressapoco con la quota della copertura del fabbricato di che trattasi

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare erano utilizzate come deposito da [REDACTED] [REDACTED], così come riferito dalla madre al delegato dal custode Av [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

E terreno agricolo a MESSINA Via San Corrado snc, della superficie commerciale di **1.370,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno pianeggiante il cui accesso può avvenire attraverso la particella 2351 ed al momento del sopralluogo era presente una recinzione realizzata con rete e paletti dell'altezza di circa mt 1,00 che lo perimetrava parzialmente.

Al momento del sopralluogo il fondo si presentava incolto.

Identificazione catastale:

- foglio 112 particella 2345 (catasto terreni), superficie 1370, indirizzo catastale: Via San Corrado snc Messina, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento

Coerenze: Il terreno confina con particelle 2344 e 2318 che non risultano pignorate in quanto di altra ditta e confina altresì con particella 2351 dal quale trova accesso e facente parte degli immobili oggetto di pignoramento

Al momento del sopralluogo la particella 2345 era utilizzata da tale [REDACTED] così come riferito dalla madre al delegato dal custode [REDACTED]

Presenta una forma trapezoidale, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: vegetazione spontanea ,Il terreno

F ricovero animali a MESSINA Via San Corrado snc, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Al momento del sopralluogo è stata rilevata esclusivamente la traccia dei muri perimetrali del



predetto corpo di fabbrica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 112 particella 2286 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Via San Corrado snc Messina, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: L'immobile trovasi circondato dal terreno censito al foglio di mappa 112 part 2267

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

G terreno agricolo a MESSINA Via San Corrado snc, della superficie commerciale di **50.805,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno in parte pianeggiante, in parte in medio acclivio ed in parte in forte acclivio, L'accesso, attraverso un cancello con rete metallica, avviene dalla particella 2353 (strada utilizzata anche da proprietari di altri lotti) che collega il predetto terreno alla strada comunale San Corrado . Sul fondo è presente una vasca di raccolta acqua identificata con la particella 2273 al momento del sopralluogo completamente vuota. Sul terreno è stata accertata esclusivamente vegetazione di tipo spontanea.

Identificazione catastale:

- foglio 112 particella 2343-2273-2334-2270-2267-2348-2332-5-2265-2351-2352-2353- (catasto terreni), superficie 50805, indirizzo catastale: Via San Corrado snc Messina, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Vari Frazionamenti
Coerenze: Il terreno nella sua interezza non ha confini ben materializzati sui luoghi

Presenta una forma non ha una forma delineata, un'orografia in pianeggiante ed in parte acclive, sono state rilevate le seguenti colture arboree: vegetazione spontanea ,Il terreno

H terreno agricolo a MESSINA Via San Corrado snc, della superficie commerciale di **5.000,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno in parte pianeggiante ed in parte in media pendenza. L'accesso avviene dalla particella 2267 facente parte del complesso immobiliare pignorato. Sul terreno è stata accertata esclusivamente vegetazione di tipo spontanea.

Identificazione catastale:

- foglio 110 particella 42 (catasto terreni), superficie 5000, indirizzo catastale: Via San Corrado snc Messina, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento
Coerenze: Il terreno nella sua interezza non ha confini ben materializzati sui luoghi

Presenta una forma trapezoidale, un'orografia in pianeggiante ed in parte acclive, sono state rilevate le seguenti colture arboree: vegetazione spontanea ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	57.441,79 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:	€ . 252.835,34
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 214.910,04
Data della valutazione:	14/02/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'accesso al lotto è avvenuto per tramite del liquidatore [REDACTED] che ha consentito la visione.

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:

obbligazione PROPTER REM, trascritta il 04/08/2005 a Messina ai nn. 16676/30039, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Preliminare di compravendita a Ministero del Notaio Giuseppe Vicari in data 01/08/2005 Rep 38831.

La formalità è riferita solamente a La presente trascrizione riguarda le particelle 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 2117, 2121 del foglio 112 e la particella 42 del foglio 110. .

La particella n. 2 è stata frazionata e dalla stessa sono state create altre particelle delle quali quelle pignorate all' [REDACTED] sultano la n. 2268 e la 2267. La particella n. 3 è stata oggetto di frazionamento ed ha generato altre particelle delle quali quelle oggetto di pignoramento al [REDACTED] la 2271 e la 2270. La particella n. 4 è stata oggetto di frazionamento e sono state create varie particelle delle quali quella oggetto di pignoramento è la particella 2286. La particella n. 6 è stata frazionata e sono state create altre particelle delle quali quella oggetto di pignoramento risulta la 2332. La particella n 7 è stata frazionata e sono state create altre particelle delle quali quelle oggetto di pignoramento risultano la 2334, la 2351, la 2352 e la 2353. La particella n 8 è stata frazionata ed ha creato altre particelle delle quali quella oggetto di pignoramento risulta la 2273. La particella 2117 è stata frazionata ed ha creato diverse particelle di cui quelle oggetto di pignoramento risultano la 2275, la 2278 e la 2345. La particella 2121 è stata oggetto di frazionamento che ha creato varie particelle di cui quella oggetto di pignoramento è la 2348. Concludendo la presente trascrizione riguarda le particelle 2268-2267-2271-2270-2286-2332-2334-2351-2352-2353-2273-2275-2278-2345-2348-5 del foglio di mappa 112 e la particella 42 del foglio di mappa 110

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 **volontaria**, stipulata il 02/10/2012 a firma di Notaio Paderni ai nn. Rep. 1132/678 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da a garanzia di cessione di credito.



Importo ipoteca: 400000,00.
Importo capitale: 400000,00.
Durata ipoteca: non indicata

ipoteca **volontaria**, stipulata il 12/09/2011 a firma di Notaio Vicari Giuseppe ai nn. 41199/9886 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 720000,00.
Importo capitale: 400000,00.
Durata ipoteca: 12

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 14/07/2023 a Messina ai nn. 15852/19710, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Pignoramento dell'Unep dal Tribunale di Messina del 22/06/2023 Rep 2083

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
Millesimi condominiali:	Trattasi di immobili non costituiti in condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 29/12/2006), con atto stipulato il 29/12/2006 a firma di Notaio Vicari ai nn. Rep. 39351/8702 di repertorio, trascritto il 29/12/2006 a Messina ai nn. Reg Part 30917 Reg Gen. 54710 .

Il titolo è riferito solamente a Le particelle oggetto del presente atto erano la n. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 2121, 2117, 28 del foglio 112 e la 42 del foglio 110

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Successione di [REDACTED] l 16/09/1993 fino al 29/12/2006), trascritto il 03/11/1994 a Messina ai nn. Reg Part 21939 Reg Gen 26349 .

Risulta accettazione tacita di eredità atto del Notaio Vicari del 18/12/2006 Rep. 39351/8702 e trascritto a Messina all'art. Reg Part. 30916 e Reg Gen 54709 in data 29/12/2006



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 D.D.R. 686 DEL 2/09/2002, l'immobile ricade in zona I3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 64 - Zone 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. Sono indicate con apposito perimetro nelle planimetrie di P.R.G. e nel loro ambito è prescritto il mantenimento dello stato di fatto. Qualsiasi intervento è subordinato alla autorizzazione delle competenti autorità comunali, regionali e statali.. Il titolo è riferito solamente al foglio 112 particelle 2268-2275-2286-2343-2271-2273-2334-2270 per intero e parte delle particelle 2267-2348-2332-2345-5-2265-2351 del foglio 112 e parte della particella 42 del foglio 110

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.D.R. 686 DEL 2/09/2002, l'immobile ricade in zona E1 all'interno della fascia di rispetto della zona boschiva. Norme tecniche di attuazione ed indici: CAPITOLO V ZONE "E": AGRICOLE art. 48 Definizione Le zone E comprendono le aree destinate all'esercizio delle attività agricole e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio, comprese le attività agrituristiche. E' ammessa la realizzazione di strade poderali e interpoderali, anche se non espressamente indicate nelle cartografie del P.R.G. . Tutti gli edifici esistenti sono destinati ad abitazione ed a funzioni connesse con le attività primarie e con l'agriturismo. Ogni intervento di manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione o nuova costruzione sarà realizzato nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche del luogo, anche mediante l'utilizzo di materiali da costruzione tradizionali. Sono escluse le industrie nocive di prima e seconda classe, classificate ai sensi del relativo D.M. 19/11/91. Deve essere rispettata la L.R. n. 78/76. art. 49 Zone "E1" - Verde agricolo 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: • If=0,03 mc/mq ; rapporto di copertura per locali di servizio destinati ad uso agricolo : • Rc=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. Art. 64 ter Disposizioni in esecuzione delle norme di cui alla L.R. n° 16 del 06/04/96, come sostituita, modificata e integrata dalla L.R. 13/99 e dalla L.R. 6/2001 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. Il titolo è riferito solamente al Foglio 112 particelle 2278-2352-2353 e parte delle particelle 2267-2348-2332-2345-5-2265-2351 del foglio 112 e parte della particella 42 del foglio 110

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Trattasi di terreni con annesse n. 5 unità collabenti

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Trattasi di terreni con annessi 5 unità collabenti. Le unità censite con il numero di particella 2275 e 2278 sono vere e proprie baracche senza alcuna tipologia strutturale e pertanto realizzate senza alcuna autorizzazione edilizia e sismica. Si ritiene, pertanto che debbano essere demolite (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Mediante la demolizione delle unità censite con i numeri 2275 e 2278

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione delle unità particelle 2275 e 2278: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

Questa situazione è riferita solamente a Come predetto la non conformità è riferita alle unità collabenti identificate con i numeri 2275 e 2278

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MESSINA VIA SAN CORRADO SNC



RICOVERO ANIMALI

DI CUI AL PUNTO A

ricovero animali a MESSINA Via San Corrado snc, della superficie commerciale di **119,79** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un corpo di fabbrica in pessimo stato di conservazione. Il predetto immobile risulta costituito da n. 5 ambienti, oltre ad un ulteriore locale, al momento sprovvisto di copertura, realizzato certamente in data successiva ed avente altezza diversa rispetto al corpo di fabbrica principale. La struttura portante è in cemento armato con copertura piana in laterocemento. Le condizioni della copertura ed in particolare delle armature dei travetti sono critiche ed infatti si è già verificato lo sfondellamento del solaio. Alcuni ambienti ed esattamente 3 risultano comunicanti tra loro mentre gli altri due risultano indipendenti e con accesso diretto dal limitrofo terreno. Gli ambienti risultano aperti per l'assenza di infissi interni ed esterni. Non sono presenti impianti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.80 corpo principale e tra 1,30 e 2,20 superfetaz. Identificazione catastale:

- foglio 112 particella 2268 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Via San Corrado snc Messina, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: L'immobile trovasi ubicato tra le particelle di terreno censite al foglio di mappa 112 part 2265-2267

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

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 limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 Km
autobus distante 1,5 km

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★★★☆☆☆☆☆☆
esposizione:	eccellente	★★★★★☆☆
luminosità:	al di sopra della media	★★★☆☆☆☆
panoramicità:	eccellente	★★★★★☆☆
impianti tecnici:	pessimo	★★★☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	pessimo	★★★☆☆☆☆
servizi:	pessimo	★★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non è stato redatto l'APE in quanto trattasi di unità collabente

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
Porzione di copro di fabbrica con altezza interna netta pari a mt 2,80	115,15	x	100 %	=	115,15
Porzione di fabbricato con altezza variabile tra mt 2,20 e mt 1,30	9,28	x	50 %	=	4,64
Totale:	124,43				119,79

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (23/01/2024)

Valore minimo: 465,00

Valore massimo: 690,00

BORSINO DEL MERCATO IMMOBILIARE (23/01/2024)

Valore minimo: 323,00

Valore massimo: 634,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerando la media dei 4 valori si ottiene un valore di mercato pari ad € 528,00/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 119,79 x 528,00 = **63.249,12**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
trattandosi di immobile in pessimo stato di conservazione e senza alcuna dotazione impiantistica si considera una riduzione del 70%	-44.274,38

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 18.974,74**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 18.974,74**



BENI IN MESSINA VIA SAN CORRADO SNC

RICOVERO ANIMALI

DI CUI AL PUNTO B

ricovero animali a MESSINA Via San Corrado snc, della superficie commerciale di **36,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un corpo di fabbrica in pessimo stato di conservazione. Il predetto immobile risulta costituito da n. 1 ambiente al momento inaccessibile in quanto ricoperto di vegetazione. La mancanza della copertura ha fatto sì che la vegetazione riempisse l'intero corpo di fabbrica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 112 particella 2271 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Via San Corrado snc Messina, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: L'immobile trovasi circondato dal terreno censito al foglio di mappa 112 part 2267 e 2270

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

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 limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 Km

autobus distante 1,5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non è stato redatto l'APE in quanto trattasi di unità collabente

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
Porzione di copro di fabbrica con altezza interna netta pari a mt 2,80	36,00	x	100 %	=	36,00

Totale:	36,00	36,00
----------------	--------------	--------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (23/01/2024)

Valore minimo: 465,00

Valore massimo: 690,00

BORSINO DEL MERCATO IMMOBILIARE (23/01/2024)

Valore minimo: 323,00

Valore massimo: 634,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerando la media dei 4 valori si ottiene un valore di mercato pari ad € 528,00/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 36,00 x 528,00 = **19.008,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
trattandosi di immobile in pessimo stato di conservazione e senza copertura e senza alcuna dotazione impiantistica si considera una riduzione del 80%	-15.206,40

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.801,60**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.801,60**

BENI IN MESSINA VIA SAN CORRADO SNC

RICOVERO ANIMALI

DI CUI AL PUNTO C

ricovero animali a MESSINA Via San Corrado snc, della superficie commerciale di **57,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un corpo di fabbrica in pessimo stato di conservazione. Il predetto immobile risulta costituito da vari ambienti dei quali uno senza copertura e gli altri, realizzati con struttura precaria con copertura in parte in eternit, in parte in coibentato, in parte in lamiera, utilizzati come pollaio.



Trattasi di unità nelle quali non è possibile definire alcuna tipologia strutturale in quanto buona parte sono stati creati con la realizzazione di pareti in laterizi senza alcuna parte strutturale. Per quanto sopra si ritiene che il bene sia stato realizzato senza alcuna autorizzazione edilizia e sismica e pertanto debba essere demolito. Sarà, pertanto, trattato come terreno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 112 particella 2275 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Via San Corrado snc Messina, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'immobile trovasi circondato dal terreno censito al foglio di mappa 112 part 2245. Al momento del sopralluogo alcune porzioni dell'unità immobiliare ed il terreno circostante censito con la particella 2345 erano utilizzate da [REDACTED] come riferito dalla madre [REDACTED].

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

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 limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 Km

autobus distante 1,5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non è stato redatto l'APE in quanto trattasi di unità collabente

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
Porzione di corpo di fabbrica senza copertura da demolire	36,00	x	100 %	=	36,00
Porzione di corpo di fabbrica altezza 2,20 da demolire	21,00	x	100 %	=	21,00
Totale:	57,00				57,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di unità che devono essere demolite sarà valutato essenzialmente il valore del terreno di sedime pari ad € 5,00/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 57,00 x 5,00 = 285,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 285,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 285,00

BENI IN MESSINA VIA SAN CORRADO SNC

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO D

deposito artigianale a MESSINA Via San Corrado snc, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattesi di un corpo di fabbrica in pessimo stato di conservazione. Il predetto immobile risulta costituito da un unico ambiente con struttura precaria e copertura in parte in eternit, in parte in coibentato, in parte in lamiera. L'immobile è utilizzato per deposito di materiale edile ed infatti al momento del sopralluogo è stata accertata la presenza di ponteggi edili. Non avendo riscontrato la struttura portante del corpo di fabbrica si ritiene che lo stesso sia stato realizzato senza alcuna autorizzazione edilizia e sismica e pertanto debba essere demolito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 112 particella 2278 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Via San Corrado snc Messina, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'immobile trovasi confina a monte dal terreno censito al foglio di mappa 112 part 2345 ed a valle dal terreno censito al foglio di mappa 112 particella 2318, quest'ultima non oggetto di pignoramento. L'accesso può avvenire esclusivamente dalla particella 2318 in quanto la particella 2345 è posta a livello superiore e la quota di quest'ultima coincide pressapoco con la quota della copertura del fabbricato di che trattasi

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare erano utilizzate come deposito da tale Sig.

[REDACTED] dalla madre al delegato dal [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

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 limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 Km

autobus distante 1,5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non è stato redatto l'APE in quanto trattasi di unità collabente

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
Deposito materiale edile da demolire	24,00	x	100 %	=	24,00
Totale:	24,00				24,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di unità da demolire si considera esclusivamente il valore unitario dell'area di sedime apri ad € 5,00/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 24,00 x 5,00 = **120,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 120,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 120,00**



BENI IN MESSINA VIA SAN CORRADO SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

terreno agricolo a MESSINA Via San Corrado snc, della superficie commerciale di **1.370,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno pianeggiante il cui accesso può avvenire attraverso la particella 2351 ed al momento del sopralluogo era presente una recinzione realizzata con rete e paletti dell'altezza di circa mt 1,00 che lo perimetrava parzialmente.

Al momento del sopralluogo il fondo si presentava incolto.

Identificazione catastale:

- foglio 112 particella 2345 (catasto terreni), superficie 1370, indirizzo catastale: Via San Corrado snc Messina, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento Coerenze: Il terreno confina con particelle 2344 e 2318 che non risultano pignorate in quanto di altra ditta e confina altresì con particella 2351 dal quale trova accesso e facente parte degli immobili oggetto di pignoramento

Al momento del sopralluogo la particella 2345 era utilizzata da tale [REDACTED] così come riferito dalla madre al delegato dal custode [REDACTED]

Presenta una forma trapezoidale, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: vegetazione spontanea ,Il terreno

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 limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 Km
autobus distante 1,5 km

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
eccellente ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno

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	1.370,00	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:

Trattandosi di terreno agricolo con destinazione urbanistica in parte in zona E1 all'interno della fascia di rispetto boschiva ed in parte in zona boschiva, pianeggiante, incolto, panoramico, con accesso da altre particelle di terreno sempre oggetto di pignoramento, si può considerare un valore medio di € 5,00/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.370,00 x 5,00 = **6.850,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.850,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.850,00**

BENI IN MESSINA VIA SAN CORRADO SNC

RICOVERO ANIMALI

DI CUI AL PUNTO F

ricovero animali a MESSINA Via San Corrado snc, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Al momento del sopralluogo è stata rilevata esclusivamente la traccia dei muri perimetrali del predetto corpo di fabbrica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 112 particella 2286 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Via San Corrado snc Messina, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: L'immobile trovasi circondato dal terreno censito al foglio di mappa 112 part 2267

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

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 limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 Km
autobus distante 1,5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non è stato redatto l'APE in quanto trattasi di unità collabente

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
rudere	30,00	x	100 %	=	30,00
Totale:	30,00				30,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (09/02/2024)

Valore minimo: 465,00

Valore massimo: 690,00

BORSINO DEL MERCATO IMMOBILIARE (09/02/2024)

Valore minimo: 323,00

Valore massimo: 634,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerando la media dei 4 valori si ottiene un valore di mercato pari ad € 528,00/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 30,00 x 528,00 = 15.840,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
essendo presenti solo porzioni di muri perimetrali si considera una riduzione del 90%	-14.256,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.584,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.584,00

BENI IN MESSINA VIA SAN CORRADO SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO G

terreno agricolo a MESSINA Via San Corrado snc, della superficie commerciale di **50.805,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno in parte pianeggiante, in parte in medio acclivio ed in parte in forte acclivio, L'accesso, attraverso un cancello con rete metallica, avviene dalla particella 2353 (strada utilizzata anche da proprietari di altri lotti) che collega il predetto terreno alla strada comunale San Corrado . Sul fondo è presente una vasca di raccolta acqua identificata con la particella 2273 al momento del sopralluogo completamente vuota. Sul terreno è stata accertata esclusivamente vegetazione di tipo spontanea.

Identificazione catastale:

- foglio 112 particella 2343-2273-2334-2270-2267-2348-2332-5-2265-2351-2352-2353- (catasto terreni), superficie 50805, indirizzo catastale: Via San Corrado snc Messina, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Vari Frazionamenti
Coerenze: Il terreno nella sua interezza non ha confini ben materializzati sui luoghi

Presenta una forma non ha una forma delineata, un'orografia in pianeggiante ed in parte acclive, sono state rilevate le seguenti colture arboree: vegetazione spontanea ,Il terreno

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 limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 Km

autobus distante 1,5 km

al di sotto della media

scarso



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno

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	50.805,00	x	100 %	=	50.805,00
Totale:	50.805,00				50.805,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di terreno agricolo con destinazione urbanistica in parte in zona E1 all'interno della fascia di rispetto boschiva ed in parte in zona boschiva, incolto, altamente panoramico, con accesso da particella di proprietà utilizzata da altre ditte, si può considerare un valore medio di € 4,00/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 50.805,00 x 4,00 = **203.220,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 203.220,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 203.220,00**

BENI IN MESSINA VIA SAN CORRADO SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO H



terreno agricolo a MESSINA Via San Corrado snc, della superficie commerciale di **5.000,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno in parte pianeggiante ed in parte in media pendenza. L'accesso avviene dalla particella 2267 facente parte del complesso immobiliare pignorato. Sul terreno è stata accertata esclusivamente vegetazione di tipo spontanea.

Identificazione catastale:

- foglio 110 particella 42 (catasto terreni), superficie 5000, indirizzo catastale: Via San Corrado snc Messina, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento
- Coerenze: Il terreno nella sua interezza non ha confini ben materializzati sui luoghi

Presenta una forma trapezoidale, un'orografia in pianeggiante ed in parte acclive, sono state rilevate le seguenti colture arboree: vegetazione spontanea ,Il terreno

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 limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 Km

autobus distante 1,5 km

al di sotto della media 
scarso 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

buono 
buono 
al di sopra della media 
eccellente 
pessimo 
pessimo 
pessimo 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno

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	5.000,00	x	100 %	=	5.000,00
Totale:	5.000,00				5.000,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di terreno agricolo con destinazione urbanistica in parte in zona E1 all'interno della fascia di rispetto boschiva ed in parte in zona I3 boschiva, incolto, panoramico, si può considerare un valore medio di € 4,00/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5.000,00 x 4,00 = **20.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 20.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 20.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione immobiliare di che trattasi il sottoscritto ha proceduto alla interrogazione del mercato immobiliare per beni di segmento omogeneo (ricerche presso le principali agenzie immobiliari di zona), ovvero riguardo la presenza di domande ed offerte presenti in rete e per lo stesso o comparabile segmento immobiliare da stimare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, agenzie: Messina, osservatori del mercato immobiliare OMI aggiornato al primo semestre 2023, ed inoltre: Borsino immobiliare italiano

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ricovero animali	119,79	0,00	18.974,74	18.974,74
B	ricovero animali	36,00	0,00	3.801,60	3.801,60
C	ricovero animali	57,00	0,00	285,00	285,00
D	deposito artigianale	24,00	0,00	120,00	120,00
E	terreno agricolo	1.370,00	0,00	6.850,00	6.850,00
F	ricovero animali	30,00	0,00	1.584,00	1.584,00



G	terreno agricolo	50.805,00	0,00	203.220,00	203.220,00
H	terreno agricolo	5.000,00	0,00	20.000,00	20.000,00
				254.835,34 €	254.835,34 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 252.835,34**

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: **€. 37.925,30**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

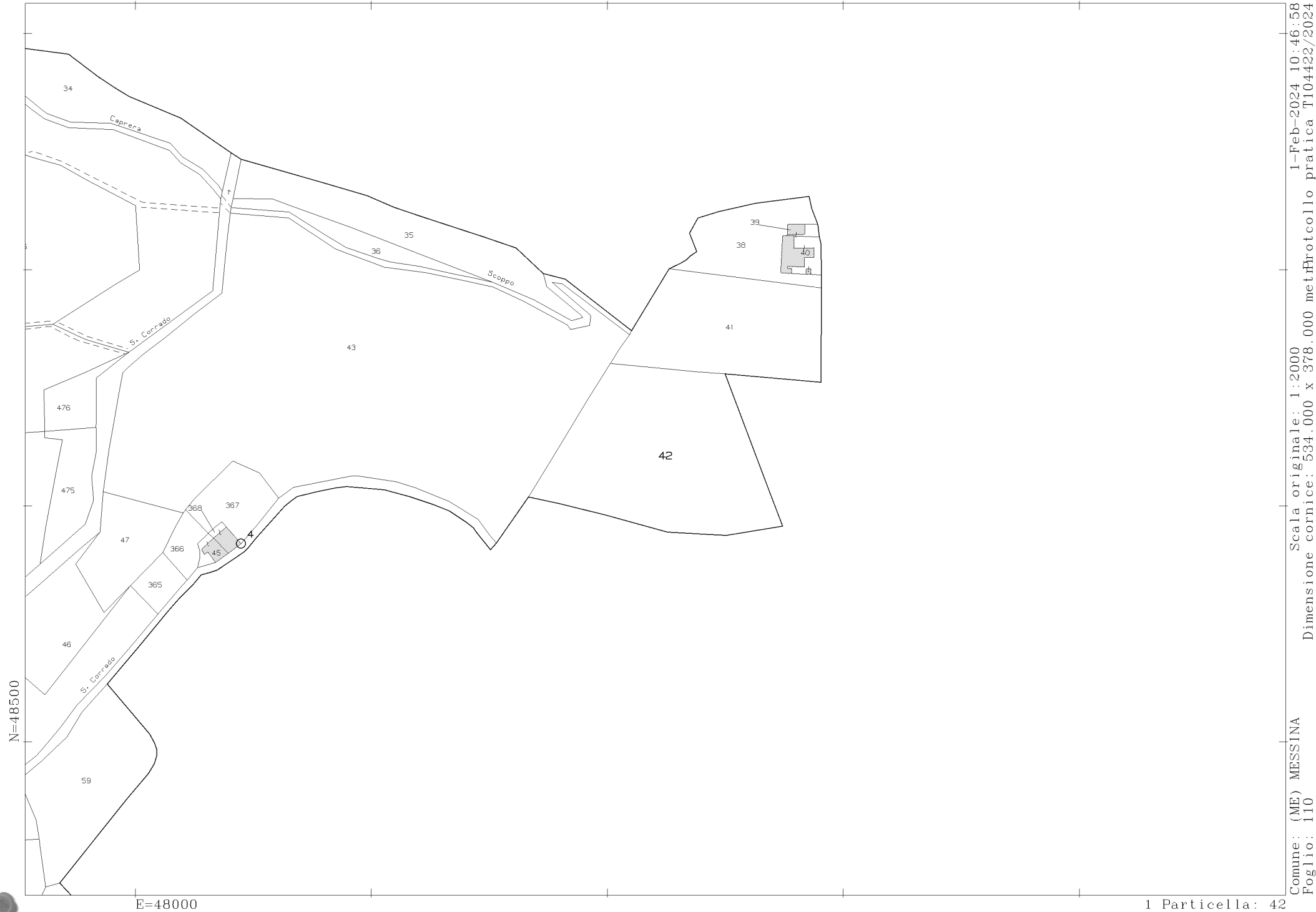
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 214.910,04**

data 14/02/2024

il tecnico incaricato
Franco Sabella







Visura storica sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 09/02/2024

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di MESSINA
Soggetto individuato	

1. Immobili siti nel Comune di MESSINA (Codice F158) Catasto dei Fabbricati

N.	Dati identificativi				Indirizzo	In carico		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Subalterno		Dal	Al	Diritti ed Oneri reali
1		112	2268		VIA SAN CORRADO n. SNC Piano T	25/06/2008		Proprieta' per 1/1
2		112	2275		VIA SAN CORRADO n. SNC Piano T	25/06/2008		Proprieta' per 1/1
3		112	2278		VIA SAN CORRADO n. SNC Piano T	25/06/2008		Proprieta' per 1/1
4		112	2286		VIA SAN CORRADO n. SNC Piano T	25/06/2008		Proprieta' per 1/1
5		112	2271		VIA SAN CORRADO n. SNC Piano T	25/06/2008		Proprieta' per 1/1
6		112	2277			25/06/2008	02/07/2008	Proprieta' per 1/1
7		112	2302		VIA SAN CORRADO n. SNC	02/07/2008	08/07/2008	Proprieta' per 1/1

2. Immobili siti nel Comune di MESSINA (Codice F158) Catasto dei Terreni

N.	Dati identificativi				Indirizzo	In carico		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Subalterno		Dal	Al	Diritti ed Oneri reali
1		110	42			18/12/2006		Proprieta' per 1/1
2		112	2			18/12/2006	07/05/2008	Proprieta' per 1/1
3		112	3			18/12/2006	07/05/2008	Proprieta' per 1/1
4		112	4			18/12/2006	07/05/2008	Proprieta' per 1/1
5		112	5			18/12/2006		Proprieta' per 1/1
6		112	6			18/12/2006	30/06/2009	Proprieta' per 1/1
7		112	7			18/12/2006	07/05/2008	Proprieta' per 1/1
8		112	8			18/12/2006	07/05/2008	Proprieta' per 1/1
9		112	28			18/12/2006	07/05/2008	Proprieta' per 1/1
10		112	57			18/12/2006	12/06/2008	Proprieta' per 1/1
11		112	66			18/12/2006	16/11/2007	Proprieta' per 1/1
12		112	67			18/12/2006	16/11/2007	Proprieta' per 1/1

Visura storica sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 09/02/2024

N.	Dati identificativi				Indirizzo	In carico		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Subalterno		Dal	Al	Diritti ed Oneri reali
13		112	92			18/12/2006	16/11/2007	Proprieta' per 1/1
14		112	979			18/12/2006	12/06/2008	Proprieta' per 1/1
15		112	980			18/12/2006	12/06/2008	Proprieta' per 1/1
16		112	2117			18/12/2006	07/05/2008	Proprieta' per 1/1
17		112	2121			18/12/2006	30/06/2009	Proprieta' per 1/1
18		112	1067			18/12/2006	12/06/2008	Proprieta' per 1/1
19		112	1068			18/12/2006	12/06/2008	Proprieta' per 1/1
20		112	1066			18/12/2006	12/06/2008	Proprieta' per 1/1
21		112	2236			16/11/2007	12/06/2008	Proprieta' per 1/1
22		112	2237			16/11/2007	16/11/2007	Proprieta' per 1/1
23		112	2238			16/11/2007	12/06/2008	Proprieta' per 1/1
24		112	2239			16/11/2007	08/07/2008	Proprieta' per 1/1
25		112	2265			07/05/2008		Proprieta' per 1/1
26		112	2266			07/05/2008	07/05/2008	Proprieta' per 1/1
27		112	2267			07/05/2008		Proprieta' per 1/1
28		112	2268			07/05/2008	07/05/2008	Proprieta' per 1/1
29		112	2269			07/05/2008	07/05/2008	Proprieta' per 1/1
30		112	2270			07/05/2008		Proprieta' per 1/1
31		112	2271			07/05/2008	07/05/2008	Proprieta' per 1/1
32		112	2272			07/05/2008	30/06/2009	Proprieta' per 1/1
33		112	2273			07/05/2008		Proprieta' per 1/1
34		112	2274			07/05/2008	30/06/2009	Proprieta' per 1/1
35		112	2275			07/05/2008	07/05/2008	Proprieta' per 1/1
36		112	2276			07/05/2008	08/07/2008	Proprieta' per 1/1
37		112	2277			07/05/2008	07/05/2008	Proprieta' per 1/1
38		112	2278			07/05/2008	07/05/2008	Proprieta' per 1/1
39		112	2279			07/05/2008	30/06/2009	Proprieta' per 1/1

Visura storica sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 09/02/2024

N.	Dati identificativi				Indirizzo	In carico		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Subalterno		Dal	Al	Diritti ed Oneri reali
40		112	2280			07/05/2008	08/07/2008	Proprieta' per 1/1
41		112	2281			07/05/2008	30/06/2009	Proprieta' per 1/1
42		112	2282			07/05/2008	08/07/2008	Proprieta' per 1/1
43		112	2283			07/05/2008	26/06/2008	Proprieta' per 1/1
44		112	2284			07/05/2008	26/06/2008	Proprieta' per 1/1
45		112	2285			07/05/2008	26/06/2008	Proprieta' per 1/1
46		112	2332			30/06/2009		Proprieta' per 1/1
47		112	2333			30/06/2009	25/02/2010	Proprieta' per 1/1
48		112	2334			30/06/2009		Proprieta' per 1/1
49		112	2335			30/06/2009	30/06/2009	Proprieta' per 1/1
50		112	2336			30/06/2009	26/10/2009	Proprieta' per 1/1
51		112	2337			30/06/2009	30/06/2009	Proprieta' per 1/1
52		112	2338			30/06/2009	30/06/2009	Proprieta' per 1/1
53		112	2339			30/06/2009	30/06/2009	Proprieta' per 1/1
54		112	2340			30/06/2009	30/06/2009	Proprieta' per 1/1
55		112	2341			30/06/2009	30/06/2009	Proprieta' per 1/1
56		112	2342			30/06/2009	30/06/2009	Proprieta' per 1/1
57		112	2343			30/06/2009		Proprieta' per 1/1
58		112	2344			30/06/2009	25/02/2010	Proprieta' per 1/1
59		112	2345			30/06/2009		Proprieta' per 1/1
60		112	2346			30/06/2009	30/06/2009	Proprieta' per 1/1
61		112	2347			30/06/2009	30/06/2009	Proprieta' per 1/1
62		112	2348			30/06/2009		Proprieta' per 1/1
63		112	2349			30/06/2009	30/06/2009	Proprieta' per 1/1
64		112	2351			26/10/2009		Proprieta' per 1/1
65		112	2352			26/10/2009		Proprieta' per 1/1
66		112	2353			26/10/2009		Proprieta' per 1/1

Visura storica sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 09/02/2024

Unità immobiliari n. 73

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 7,20





Foto 1: Fabbricato foglio 112 particella 2268.



Foto 2: Fabbricato foglio 112 particella 2268.



Foto 3: Fabbricato foglio 112 particella 2268.





Foto 4: Fabbricato foglio 112 particella 2268



Foto 5: Fabbricato foglio 112 particella 2268



Foto 6: Fabbricato foglio 112 particella 2268





Foto 7: Fabbricato foglio 112 particella 2268

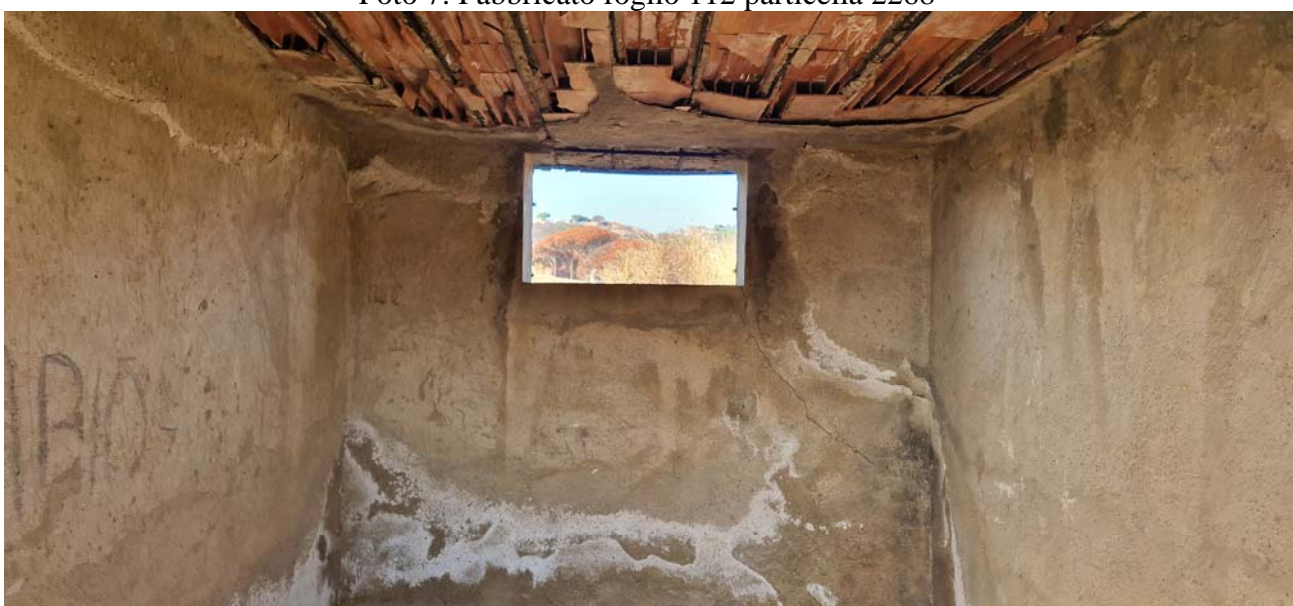


Foto 8: Fabbricato foglio 112 particella 2268

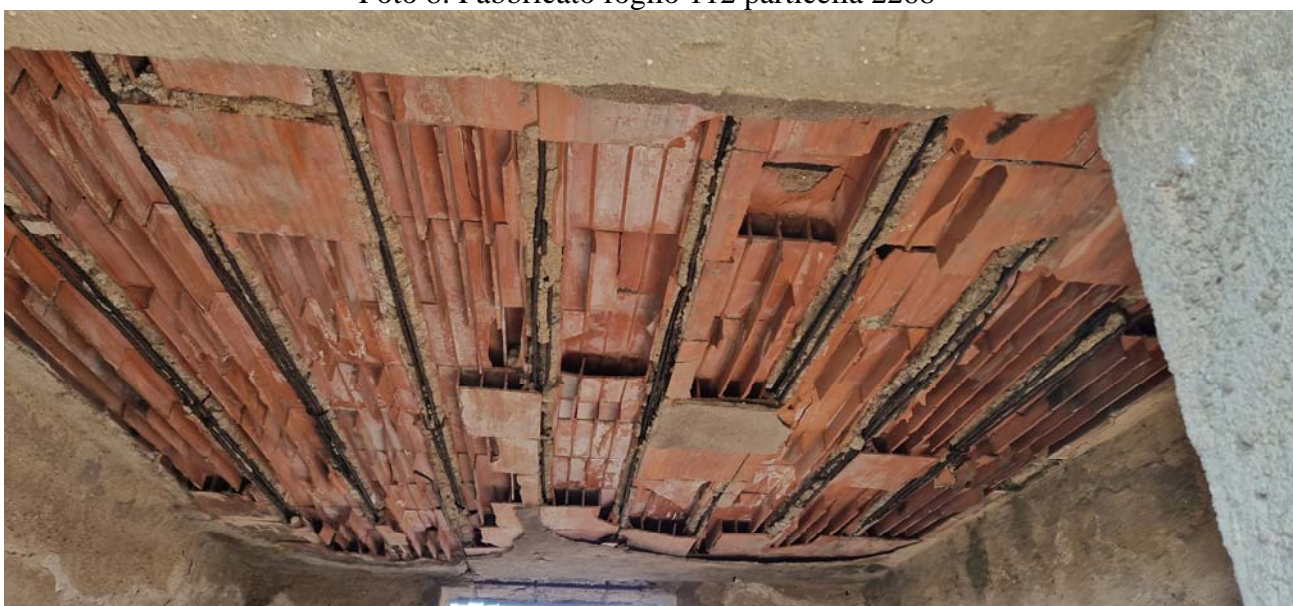


Foto 9: Fabbricato foglio 112 particella 2268





Foto 10: Fabbricato foglio 112 particella 2268



Foto 11: Fabbricato foglio 112 particella 2268



Foto 12: Fabbricato foglio 112 particella 2268





Foto 13: Fabbricato foglio 112 particella 2268





Foto 14: Fabbricato foglio 112 particella 2268





Foto 15: Fabbricato foglio 112 particella 2268



Foto 16: Fabbricato foglio 112 particella 2268



Foto 17: Fabbricato foglio 112 particella 2268





Foto 18: Fabbricato foglio 112 particella 2271



Foto 19: Fabbricato foglio 112 particella 2271



Foto 20: Fabbricato foglio 112 particella 2271





Foto 21: Rudere di Fabbricato foglio 112 particella 2286



Foto 22: Rudere di Fabbricato foglio 112 particella 2286

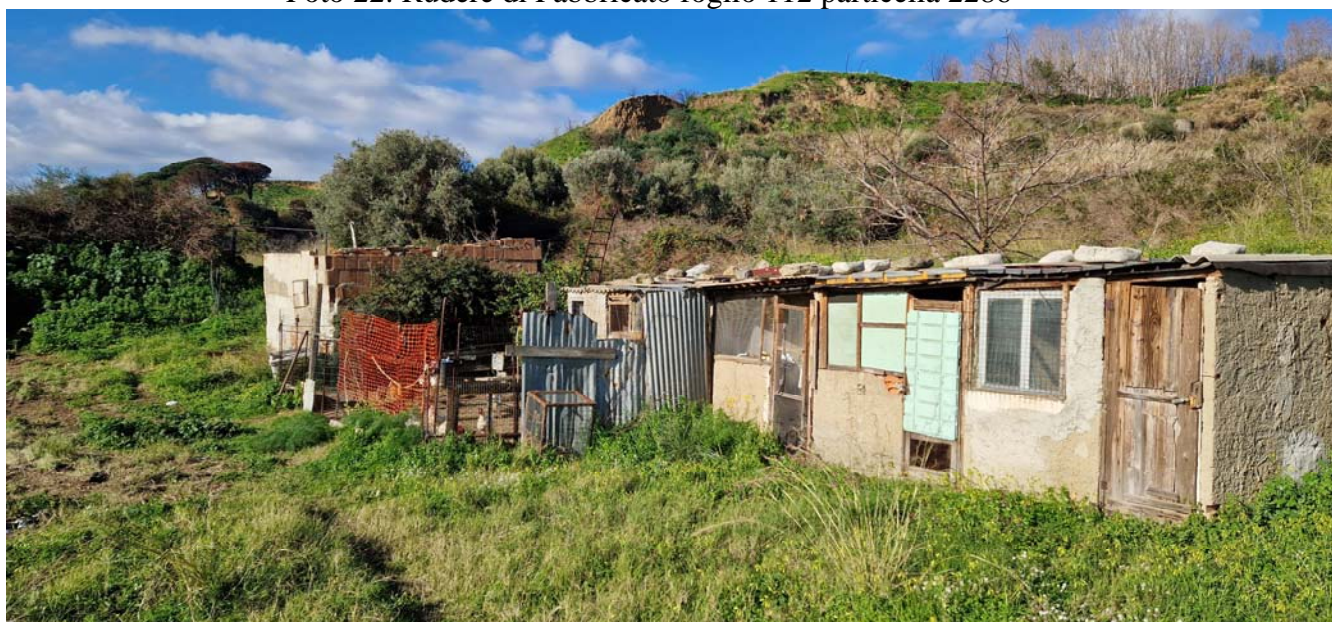


Foto 23: Fabbricato foglio 112 particella 2275





Foto 24: Fabbricato foglio 112 particella 2275.



Foto 25: Fabbricato foglio 112 particella 2275.



Foto 26: Fabbricato foglio 112 particella 2275





Foto 27: Fabbricato foglio 112 particella 2275



Foto 28: Fabbricato foglio 112 particella 2278



Foto 29: Fabbricato foglio 112 particella 2278





Foto 30: Terreno particella 2353 che collega il terreno alla Via San Corrado.



Foto 31: Ingresso al terreno di altre ditte che utilizzano la stradina particella 2353.

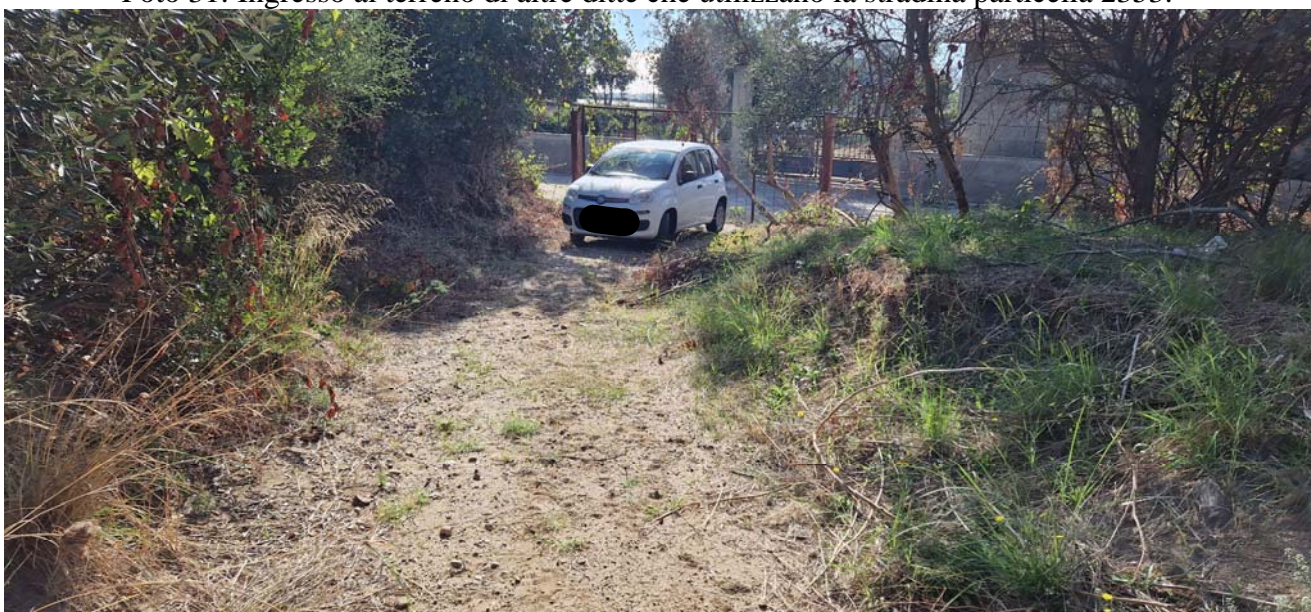


Foto 32: Stradina interna al terreno oggetto di pignoramento.





Foto 33: Attuali condizioni del terreno oggetto di pignoramento.



Foto 34: Attuali condizioni del terreno oggetto di pignoramento



Foto 35: Attuali condizioni del terreno oggetto di pignoramento





Foto 36: Attuali condizioni del terreno oggetto di pignoramento



Foto 37: Attuali condizioni del terreno oggetto di pignoramento



Foto 38: Attuali condizioni del terreno oggetto di pignoramento





Foto 39: Attuali condizioni del terreno oggetto di pignoramento



Foto 40: Attuali condizioni del terreno oggetto di pignoramento



Foto 41: Vasca di raccolta acqua particella 2273





Foto 42: Vasca di raccolta acqua particella 2273



Foto 43: Recinzione che separa la part 2345 dal resto del fondo

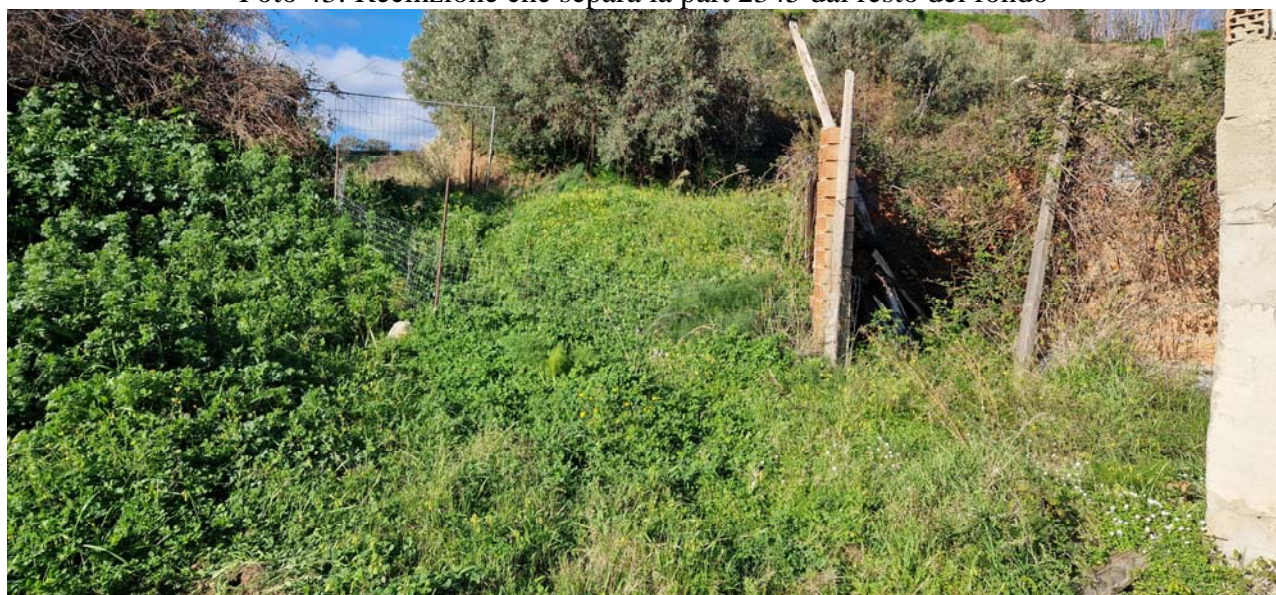


Foto 44: Recinzione che separa la part 2345 dal resto del fondo





Foto 45: Recinzione che separa la part 2345 dal resto del fondo

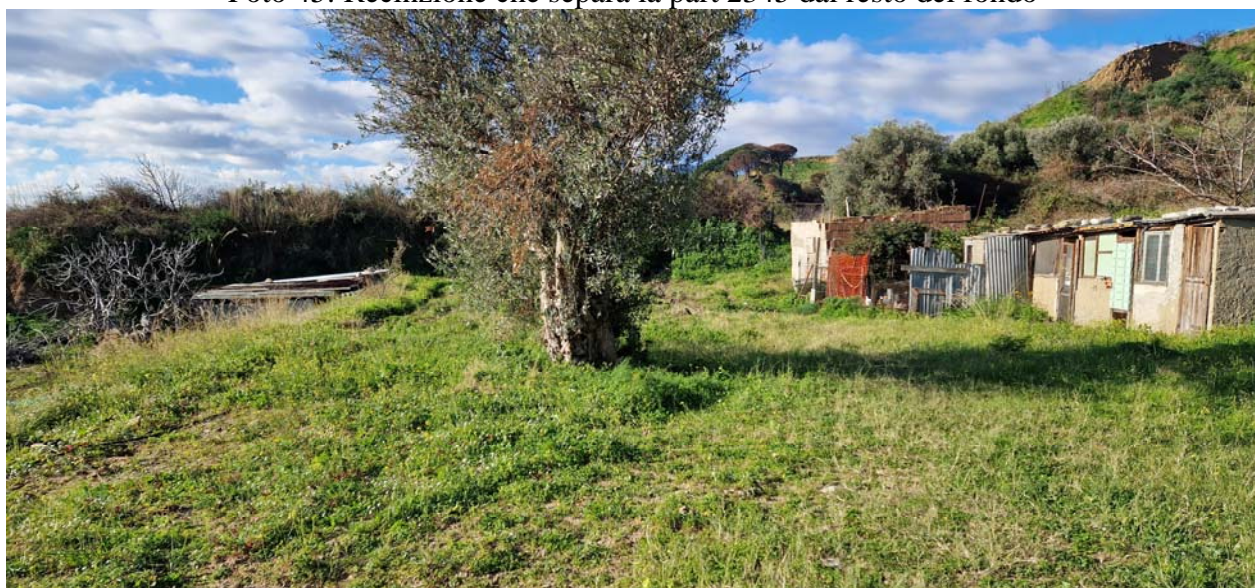


Foto 46: Attuali condizioni del terreno oggetto di pignoramento part 2345

