



TRIBUNALE DI MESSINA

- 2^a Sezione Civile –

G.I. dott. Maria Carmela D'Angelo

n. 357/1989 R.G.Es.

o o o o o o o o o o o o

INCARICO

Con provvedimento del 08.11.2023, il G.I. dott. Maria Carmela D'Angelo del Tribunale di Messina nominava il sottoscritto, ing. Pietro Morgante, quale C.T.U. nella procedura esecutiva n.357/1989, disponendo consulenza tecnica al fine di procedere all'aggiornamento della stima dei beni immobili oggetto del procedimento.

TRASCRIZIONI

- Atto di Pignoramento immobiliare del 03.05.1991, per il credito di L. 39.891.497, oltre accessori e spese:

A FAVORE:

ELIPSO FINANCE SRL, C.F. 04104230265

CONTRO:

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]).

INDIVIDUAZIONE DEI LUOGHI OGGETTO DELLA PERIZIA

In data 19.03.2024 e 10.12.2024, il sottoscritto si recava sui luoghi per visionare gli immobili oggetto di stima e lo stato di possesso, accompagnato dal delegato custode giudiziario.

I luoghi oggetto di causa risultano localizzati nel Comune di Graniti; trattasi di terreni individuati al N.C.E.U.:

- Fg.2 part.149; 156; 157; 160; 253; 255; 256; 161; 254; 150; 162; 163; 188; 189; 243; 244; 245; 267.





Per ottimizzare la vendita dei compendi immobiliari, si ritiene opportuno suddividere le suddette particelle in più lotti di vendita, come indicato di seguito:

1) Lotto 1:

- Fg.2 part. 188;
Qualità: fabbricato urbano da accertare
Classe: -
Estensione terreno: 5 are 27 ca (527 mq)
- Fg.2 part. 189;
Qualità: Seminativo irriguo arborato
Classe: 3
Estensione: 5 are (500 mq)
Reddito dominicale: Euro 7,10
Reddito agrario: Euro: 2,84

2) Lotto 2:

- Fg.2 part.149
Qualità: Semina Arborea
Classe: 2
Estensione: 4 are 80 ca (480 mq)
Reddito dominicale: Euro 2,85
Reddito agrario: Euro: 1,12
- Fg.2 part.156
Qualità: Ente Urbano
Classe: -
Estensione: 9 are 20 ca (920 mq)



Fabbricato sito in Contrada Locomonte Piano Terra, Cat. C02; Cl. 02;
Cons. 138 m²; Rendita € 306,46.

- Fg.2 part.157
Qualità: Ente Urbano
Classe: -
Estensione: 3 are 20 ca (320 mq)
Fabbricato sito in Contrada Locomonte Piano Terra, Cat. A04; Cl. 01;
Cons. 11,5vani; Rendita € 362,29.
- Fg.2 part.160
Qualità: Vigneto
Classe: 3
Estensione: 1ha 27 are 20 ca (12.720 mq)
Reddito dominicale Euro 85,40
Reddito agrario: Euro 39,42
- Fg.2 part.253;
Qualità: Pascolo
Classe: 1
Estensione: 77 are 89 ca (7.789 mq)
Reddito dominicale: Euro 8,05
Reddito agrario: Euro 2,01
- Fg.2 part.255;
Qualità: Incolto Produttivo
Classe: U
Estensione: 6 are 50 ca (650 mq)
Reddito dominicale Euro 0,13
Reddito agrario: Euro 0,07
- Fg.2 part.256;
Qualità: Fabbricato diruto
Classe: 1
Estensione: 65 ca (65 mq)
Reddito dominicale: Euro -
Reddito agrario: Euro –
- Fg.2 part.161;
Qualità: Uliveto (AA)
Classe: 3



Estensione: 1 are 83 ca (183 mq)

Reddito dominicale Euro: 0,90

Reddito agrario: Euro: 0,90

Qualità: Pascolo (AB)

Classe: 1

Estensione: 1ha 90 are 87 ca (19.087 mq)

Reddito dominicale Euro: 19,72

Reddito agrario: Euro: 4,93

Qualità: Pascolo Arboreo (AC)

Classe: 1

Estensione: 93 are 70 ca (9.370 mq)

Reddito dominicale Euro: 16,94

Reddito agrario Euro: 4,84

- Fg.2 part.254;

Qualità: Area

Classe: -

Estensione: 60 ca (60 mq)

Reddito dominicale: Euro -

Reddito agrario: Euro –

- Fg.2 part. 150

Qualità: Vigneto

Classe: 3

Estensione: 6 are (600 mq)

Reddito dominicale: Euro 4,03

Reddito agrario: Euro: 1,86

- Fg.2 part. 162;

Qualità: Bosco Ceduo

Classe: U

Estensione: 10 are 40 ca (1.040 mq)

Reddito dominicale: Euro 1,61

Reddito agrario: Euro 0,38

- Fg.2 part.163;

Qualità: Semina Arborea

Classe: 2

Estensione: 10 are 50 ca (1.050 mq)

Reddito dominicale: Euro 6,24

Reddito agrario: Euro 2,44



- Fg.2 part.243
Qualità: Semina Arborea
Classe: 2
Estensione: 4 are 80 ca (480 mq)
Reddito dominicale: Euro 4,99
Reddito agrario: Euro: 1,95
- Fg.2 part.244
Qualità: Semina Arborea
Classe: 2
Estensione: 6 are (600 mq)
Reddito dominicale: Euro 3,56
Reddito agrario: Euro: 1,36
- Fg.2 part. 245
Qualità: Semina Arborea
Classe: 2
Estensione: 14 are 70 ca (1470 mq)
Reddito dominicale: Euro 8,73
Reddito agrario: Euro 3,42
- Fg.2 part. 267
Qualità: Vigneto
Classe: 3
Estensione: 3 are 20 ca (320 mq)
Reddito dominicale: Euro 2,15
Reddito agrario: Euro: 0,99



LOTTO 1

1- DESCRIZIONE DELLA ZONA

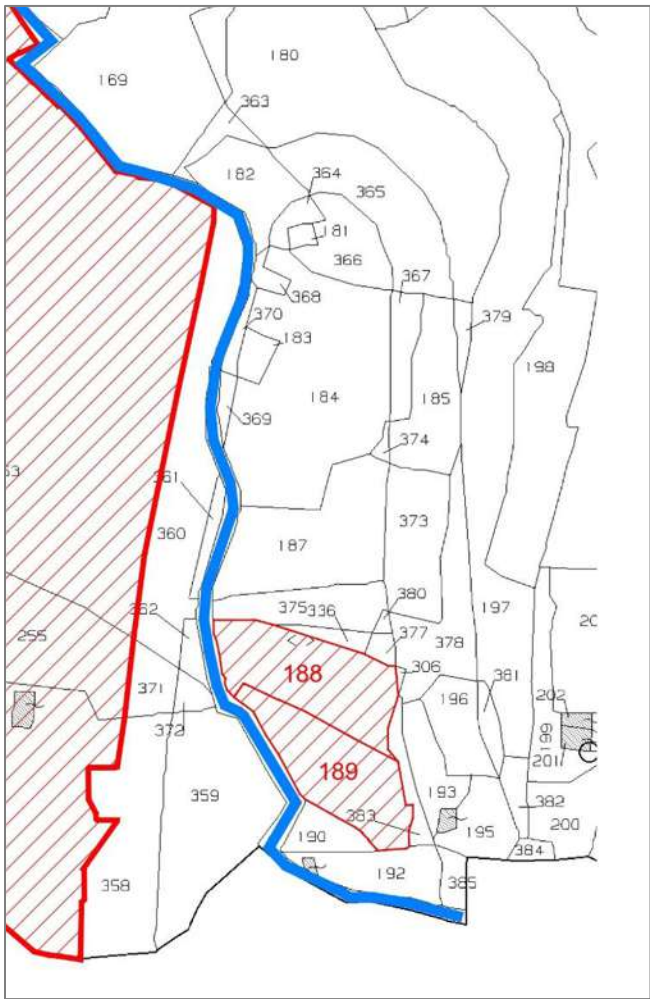
I terreni di cui alla presente esecuzione immobiliare sono situati a Graniti, un piccolo comune in provincia di Messina, a circa 20 km dalla costa ionica, nell'entroterra della zona dei Peloritani e conta poco più di mille abitanti. Il paesaggio è pressoché naturale con prevalenza di boschi e terreni agricoli. La sua posizione lo rende un punto ideale per chi cerca una destinazione tranquilla ma ben collegata con altre zone turistiche della Sicilia orientale, infatti dista circa 20 km da Taormina.

Fg.2 part. 188-189.



INQUADRAMENTO TERRITORIALE





INQUADRAMENTO PARTICELLE

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

ZONA:	zona prevalentemente montuosa e collinare con infrastrutture stradali spesso tortuose e di dimensioni ridotte ma ben collegate con i comuni limitrofi e con la città di Messina.
INFRASTRUTT. E TRASPORTI:	Strade: Graniti è ben collegato con la strada statale 114 (SS114), che collega Catania con Messina, rendendo facile l'accesso alla zona. Trasporto pubblico: Il comune è servito da una rete di autobus, anche se il trasporto privato è quello preferito.
DENSITÀ EDILIZIA:	bassa, tipico di un piccolo paese con il centro abitato concentrato attorno al nucleo storico, e un'urbanizzazione sparsa e modesta.
SERVIZI INFRASTRUTTURALI:	sono presenti infrastrutture primarie e secondarie, il Comune dispone di scuole primarie e secondarie di primo grado, così come di alcuni spazi pubblici per attività ricreative e culturali.
RUMOROSITÀ:	strada secondaria, ridotto livello acustico, traffico stradale locale.



2- VALUTAZIONE

Per determinare il valore venale del bene all'attualità, si procederà con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di denaro ed un determinato bene, quindi in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato in regime di normalità.

Si ritiene utile eseguire la ricerca del più probabile valore di mercato mediante il procedimento estimativo sintetico comparativo, che consiste nella determinazione del prezzo in comune commercio paragonando il bene in oggetto con beni di pari caratteristiche e appetibilità e con le aggiunte e detrazioni del caso, individuandosi come parametro il metro quadrato e come superficie di riferimento la superficie totale in questo caso.

Ad evasione dell'incarico ricevuto, allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato del terreno oggetto della presente, il sottoscritto ha effettuato i necessari sopralluoghi ed i vari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio e l'ufficio tecnico del Comune di Graniti.

Pertanto, la stima del più probabile valore di mercato sarà eseguita con procedimento sintetico-comparativo; il valore del terreno che ricade nella zona omogenea E1 (verde agricolo) di superficie pari a mq 1.027,00.

Per la valutazione di questa porzione di terreno i valori da osservare hanno un range variabile tra €/mq 2,50 - 15,00.

Il valore considerato in questo caso, tenuto conto della zona e delle caratteristiche morfologiche, è pari a **€/mq 5,00**, e pertanto il valore del terreno sarà:

LOTTO 1				
Identificazione Catastale		Consistenza/Superficie (mq)	Valore (€)	Prezzo Terreno (€)
Foglio	Particella			
2	188	527	5	2 635,00 €
2	189	500	5	2 500,00 €
Totale		1027	5	5 135,00 €

$$V_{\text{LOTTO 1}} = € 5.135,00$$



LOTTO 2

1- DESCRIZIONE DELLA ZONA

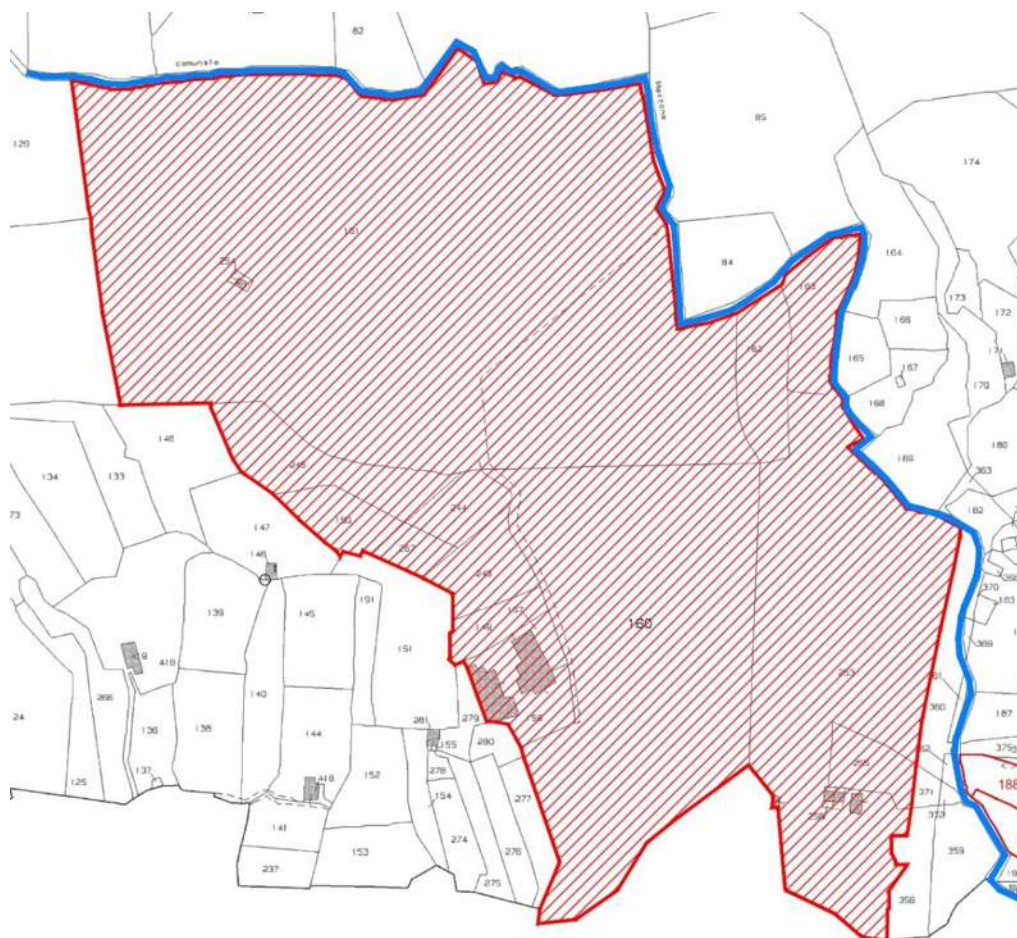
I terreni di cui alla presente esecuzione immobiliare sono situati a Graniti, un piccolo comune in provincia di Messina, a circa 20 km dalla costa ionica, nell'entroterra della zona dei Peloritani e conta poco più di mille abitanti. Il paesaggio è pressoché naturale con prevalenza di boschi e terreni agricoli. La sua posizione lo rende un punto ideale per chi cerca una destinazione tranquilla ma ben collegata con altre zone turistiche della Sicilia orientale, infatti dista circa 20 km da Taormina.

- Fg.2 part.149; 156; 157; 160; 253; 255; 256; 161; 254; 150; 162; 163; 243; 244; 245; 267.



INQUADRAMENTO TERRITORIALE





INQUADRAMENTO LOTTO 2

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

ZONA: zona prevalentemente montuosa e collinare con infrastrutture stradali spesso tortuose e di dimensioni ridotte ma ben collegate con i comuni limitrofi e con la città di Messina.

INFRASTRUTT. E TRASPORTI: Graniti è ben collegato con la strada statale 114 (SS114), che collega Catania con Messina, rendendo facile l'accesso alla zona. Trasporto pubblico: Il comune è servito da una rete di autobus, anche se il trasporto privato è quello preferito.

DENSITÀ EDILIZIA: bassa, tipico di un piccolo paese con il centro abitato concentrato attorno al nucleo storico, e un'urbanizzazione sparsa e modesta.

SERVIZI INFRASTRUTTURALI: sono presenti infrastrutture primarie e secondarie, il Comune dispone di scuole primarie e secondarie di primo grado, così come di alcuni spazi pubblici per attività ricreative e culturali.

RUMOROSITÀ: strada secondaria, ridotto livello acustico, traffico stradale locale



2- VALUTAZIONE

Per determinare il valore venale del lotto all'attualità, si procederà con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di denaro ed un determinato bene, quindi in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato in regime di normalità.

Si ritiene utile eseguire la ricerca del più probabile valore di mercato mediante il procedimento estimativo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del prezzo in comune commercio paragonando il bene in oggetto con beni di pari caratteristiche e appetibilità e con le aggiunte e detrazioni del caso, individuandosi come parametro il metro quadrato per le superfici di riferimento.

Allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato del terreno oggetto della presente, il sottoscritto ha effettuato i necessari sopralluoghi ed i vari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio e l'ufficio tecnico del Comune di Graniti.

A. Per la valutazione dei terreni in oggetto i valori da osservare hanno un range variabile tra €/mq 2,50 - 15,00.

Il valore considerato in questo caso, tenuto conto della zona, accessibilità e delle caratteristiche morfologiche è pari a **€/mq 5,00**.

B. Per la valutazione degli immobili individuati al fg. 2 part.156 e 157, va analizzato il singolo immobile e valutate le caratteristiche in funzione della categoria assolta.

1. Fg. 2 part. 156: l'immobile è censito al Catasto in categoria C02 – *Magazzini e locali di deposito* – con una consistenza pari a 138mq.

L'immobile risulta essere in condizioni fatiscenti, in stato di abbandono e parzialmente accessibile per i dovuti rilievi.

L'immobile è costituito da quattro vani oltre servizi igienici, di cui due locali deposito, un magazzino ed un palmento; dall'analisi strutturale si evince un originario scheletro murario (fino ad un'altezza di circa 3 m), costituito da muratura in pietrame e mattoni pieni misto a muratura in laterizi forati (per il restante metro).

Il bene in oggetto è corredato di una porzione di terreno di circa 920 mq. Tenendo conto della zona, l'accessibilità all'immobile, la fruibilità e lo stato di conservazione si è proceduto alla stima con metodo comparativo in base al prezzo medio, osservando le quotazioni immobiliari della zona.



Le fonti di informazione consultate sono: Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate ed inoltre: annunci di vendita sui più comuni portali di aggregazione, come Immobiliare, Idealista, ecc.

E pertanto il Valore della particella sarà:

$$V_T = 920,00 * € 5,00 = € 4.600,00$$

$$V_F = 138,00 * € 100,00 = € 13.800,00$$

$$\text{Valore (part.156)} = V_T + V_F = 18.400,00$$

2. Fig. 2 part. 157: l'immobile è censito al Catasto in categoria A04 - *Abitazioni di tipo popolare* – consistenza pari a 11,5 vani e una superficie commerciale di circa 227 mq, articolato su un unico piano, anch'esso poco accessibile a causa delle condizioni di abbandono e la vetustà dell'immobile.

L'immobile è corredato di una porzione di terreno di circa 320 mq.

Tenendo conto della zona, l'accessibilità all'immobile, la fruibilità e lo stato di conservazione si è proceduto alla stima con metodo comparativo in base al prezzo medio, osservando le quotazioni immobiliari della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate ed inoltre: annunci di vendita sui più comuni portali di aggregazione, come Immobiliare, Idealista, ecc.

E pertanto il Valore della particella sarà:

$$V_T = 320,00 * € 5,00 = € 1.600,00$$

$$V_F = 227,00 * € 200,00 = € 45.400,00$$

$$\text{Valore (part.157)} = V_T + V_F = 47.000,00$$

LOTTO 2				
Identificazione Catastale		Consistenza/Superficie (mq)	Valore (€)	Prezzo Terreno (€)
Foglio	Particella			
2	149	480	5	2.400,00 €



2	156	*	*	18.400,00 €
2	157	*	*	47.000,00 €
2	160	12720	5	63.600,00 €
2	253	7789	5	38.945,00 €
2	255	650	5	3.250,00 €
2	256	65	5	325,00 €
2	161	28640	5	143.200,00 €
2	254	60	5	300,00 €
2	150	600	5	3.000,00 €
2	162	1040	5	5.200,00 €
2	163	1050	5	5.250,00 €
2	243	480	5	2.400,00 €
2	244	600	5	3.000,00 €
2	1470	1470	5	7.350,00 €
2	267	320	5	1.600,00 €
Totale		57569		345.220,00 €

* Consistenza e prezzo medio calcolato secondo i paragrafi B.1. e B.2.

V_{LOTTO 2} = € 345.220,00

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione

Messina, li 27 gennaio 2025

Il C.T.U.

Pietro Morgante – ingegnere





TRIBUNALE DI MESSINA

- 2^a Sezione Civile –

G.I. dott. Maria Carmela D'Angelo

n. 357/1989 R.G.Es.

GIUDICE:

DOTT.SSA MARIA CARMELA D'ANGELO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

del 24/01/2025

TECNICO INCARICATO:

ing. PIETRO MORGANTE

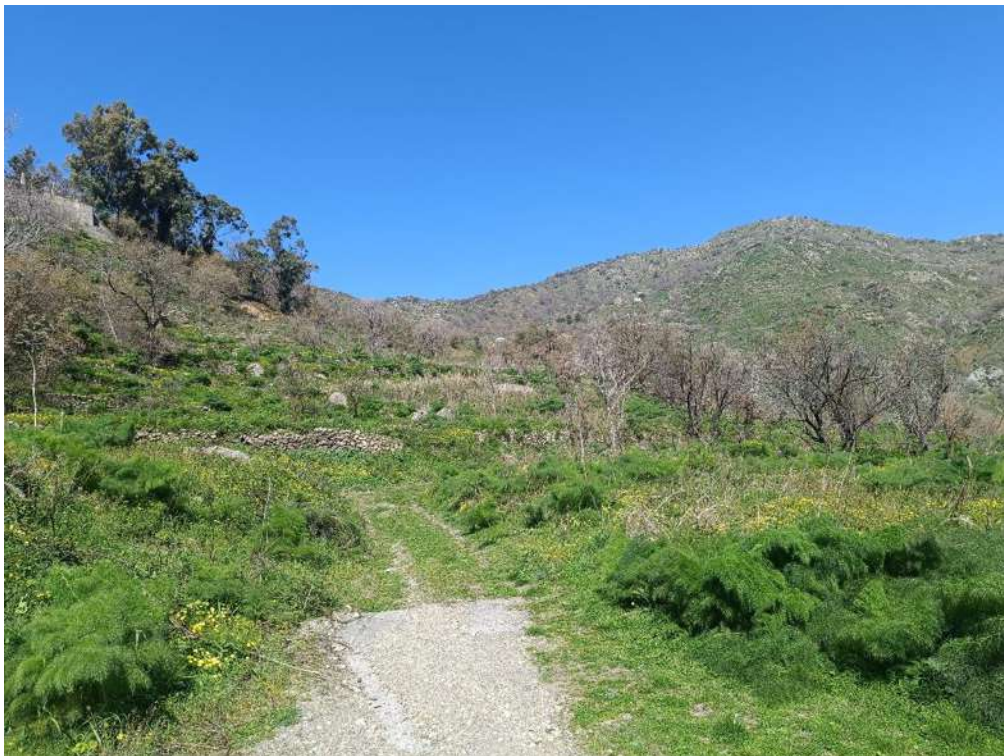
MESSINA (ME) Via N. FABRIZI 31 - IS. 194

telefono: 090696461

email: studiomorgante@virgilio.it



LOTTO 1





LOTTO 2







Messina, li 24 gennaio 2025

Pietro Morgante – ingegnere



Tecnico incaricato: ing. Pietro Morgante – Studio in Messina (ME) via N. Fabrizi, 31 – is.194
Tel. 090696461 – email: studiomorgante@virgilio.it

