
TRIBUNALE DI MESSINA
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
promossa da:
MPS Gestione Crediti Banca S.p.a.

n. 0061/08 R.E.

Giudice Dr. Ugo Scavuzzo

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: Ing. Giovanni Belardi
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 2498
iscritto all'Albo del Tribunale di MESSINA al N. 1614
C.F. BLRGNN75E31F158R - P.iva 02798080830

con studio in Messina C/o studio Teramo - via Gagini n.6
telefono: 090363650

fax: 090363650
email: inggiovannibelardi@hotmail.com

Beni in Castelmola - Messina - c.da Castelluccio-Grimaudo
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di un terreno di circa 6438 mq, oltre fabbricato di circa 210 mq destinato alla lavorazione del miele, sito nel comune di Castelmola - Messina - c.da Castelluccio-Grimaudo.

Identificato in catasto (**All. n. 4B**):

- Terreno intestato a ~~Gullotta Antonino~~ - foglio 11, mappale 640 (ex 592), semin-arbor, classe 3, are 61,63, reddito dominicale € 20,69, reddito agrario € 9,55;
- Terreno intestato a Gullotta Antonino - foglio 11, mappale 593, semin-arbor, classe 3, are 2,75, reddito dominicale € 0,92, reddito agrario € 0,43;
- Fabbricato intestato a ~~Gullotta Antonino~~ - foglio 11, mappale 641 (ex 592), subalterno 1, categoria D/7, superficie catastale mq. 210, rendita: € 182,00.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il terreno è ubicato in una zona collinare poco urbanizzata, posta a circa 400 metri sul livello del mare, compresa tra i centri abitati di Castelmola e Taormina. È raggiungibile tramite alcune stradine comunali denominate con i nomi stessi delle contrade collegate. Il terreno, parzialmente recintato lungo i confini, ha accesso tramite un cancello in ferro da una diramazione della strada comunale Zimmi-Grimaudo, che di fatto occupa (come precisato nell'atto di compravendita **allegato sub 2**) una consistente porzione della particella 593 e che lo separa dalla porzione dello stesso proprietario identificata con le particelle 594 e 595. Confina, oltre che con la suddetta strada, anche con la particella 421 a nord, e con le particelle 84 e 85 a nord-ovest.

Il terreno si presenta alquanto scosceso ed incolto, ad eccezione della porzione in cui è stato costruito, previa realizzazione di alcune opere di sostegno delle terre e sistemazione degli spazi circostanti, un fabbricato ad una elevazione fuori terra utilizzato per la lavorazione dei prodotti dell'apicoltura. In base alle certificazioni di destinazione urbanistica, allegate in atti, e alle planimetrie fornite dal Comune di Castelmola (**All. n. 3**) il terreno ricade, limitatamente alla porzione circostante e a valle del fabbricato, in zona C e per la rimanente porzione in zona E.

Caratteristiche zona: esterna al centro abitato, a traffico locale.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali e agricole.

La zona è parzialmente provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

3. STATO DI POSSESSO:

Terreno e immobile sono utilizzati dal proprietario sig. ~~Gullotta Antonino~~.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici

4.1.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di **MPS Banca Verde S.p.a.** contro _____ iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Messina in data ~~2/08/2004~~ ai nn. 28962/7235;
- Ipoteca legale (ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73) in data 1/12/2006 a favore di **SERIT SICILIA S.p.a. agente della riscossione di Messina** con _____ iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Messina in data _____ ai nn. 53207/16140 (Limitatamente alla part. ex 592).

4.1.2. *Trascrizioni:*

- Atto di compravendita in data 26/01/2004 a favore di _____
contro Gullotta Rosario – in Notaio Grazia Maria Rita Terranova - trascritto
alla Conservatoria dei RR.II. di Messina in data 29/01/2004 ai nn.
3750/2871;

- Pignoramento in data 18/02/2008 a favore di **MPS Capital Service S.p.a.** -
a firma dell' Avv. Maurizio Parisi - contr _____ trascritto alla
Conservatoria dei RR.II. di Messina in data 30/04/2008 ai nn. 332/11776.

4.1.3. *Altri oneri:*

Nell'atto di compravendita del 16/06/52 in Notar Eugenio Prestopino,
trascritto il 3/07/52 ai nn. 8075/7605, i condiv _____
o costituito servitù di passaggio a favore della porzione
di terreno attribi _____ tramite la realizzazione a spese
comuni di una strada larga 1,50 metri lungo il confine con il burrone, a
partire dalla strada comunale Zimmi-Grimaudo.

4.2. **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

4.2.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Nel corso del sopralluogo si è riscontrato che a monte del fabbricato esistente
nel terreno medesimo, costruito con regolare concessione edilizia, in
appoggio allo stesso è stata realizzata una tettoia in lamiera che potrebbe
essere regolarizzata tramite autorizzazione in sanatoria.

4.2.2. *Conformità catastale:*

Stessa difformità urbanistica
Oneri presunti: € 1000,00.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: _____ -
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora
scadute al momento della perizia: _____ -
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: _____ -

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari**

Il terreno, all'epoca non edificato, è pervenuto all'attuale proprietario
An _____ per atto di compravendita del 26/01/2004, in Notaio
Grazia Maria Rita Terranova, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Messina in data
29/01/2004 ai nn. 3750/2871 _____

_____ atto di compravendita del 16/06/52, in Notar
Eugenio Prestopino.

7. **PRATICHE EDILIZIE (All. n. 2):**

- **Concessione edilizia gratuita n. 11 del 7/07/2003** rilasciata dal Comune di Castelmola per
lavori di realizzazione di "locali destinati al processo produttivo, per la prima lavorazione del
miele e dei prodotti, per la conservazione del miele e dei prodotti, per il confezionamento dei
prodotti finiti, magazzino deposito attrezzature, realizzazione impianto nuovi apiari" in località
Castelluccio.

- **Nulla osta Soprintendenza BB.CC.AA. Prot. 300 del 1/04/2003.**

- **Autorizzazione, ai soli fini del vincolo idrogeologico,** rilasciata dall'Ispettorato
Ripartimentale delle foreste di Messina il 20/01/2003.

- **Autorizzazione di agibilità Prot. n. 2292 del 19/10/2006** rilasciata dal Comune di
Castelmola.

- **Autorizzazione sanitaria n. 58 del 3/07/2007** rilasciata dal Comune di Castelmola.

Descrizione **Terreno e fabbricato** di cui al punto **A** (Fotografie n. 10-25 All. n. 6)

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un terreno di circa 6438 mq, oltre fabbricato di circa 210 mq destinato alla lavorazione del miele, sito nel comune di Castelmola - Messina - c.da Castelluccio-Grimaudo.

Caratteristiche urbanistiche (Certificato di destinazione urbanistica in atti):

La porzione del terreno identificata in Catasto con la part 640 ricade, sulla scorta di quanto rilevabile dalle planimetrie fornite dal Comune di Castelmola, in parte (circa 1692 mq) in zona C (stagionale estensiva) ed in parte (circa 4471 mq) in zona E (verde agricolo) del vigente Programma di Fabbricazione, approvato con D.A. n. 25 del 9/02/1977. È da precisare che la superficie della parte ricadente in zona C è stata ottenuta sottraendo quella dell'inclusa part 641, generata dall'edificazione del fabbricato nell'originaria unica part 592.

La zona è soggetta ai vincoli idrogeologico e paesaggistico.

La porzione di terreno identificata in Catasto con la part 593 risulta in parte utilizzata per l'accesso alla suddetta part 640, tramite un cancello in ferro, e per la restante parte occupata da strada aperta al pubblico transito (come precisato nell'atto di compravendita **allegato sub 2**) e pertanto non ne viene tenuta in conto la superficie ai fini della valutazione.

Caratteristiche del fabbricato

Il fabbricato ad una elevazione fuori terra (identificato in Catasto con la part 641), destinato alla lavorazione del miele, con superficie lorda complessiva di circa 210 mq e altezza netta interna media di circa 3,60 m, ha una struttura in cemento armato, con copertura a falde inclinate completate da coibentazione e tegole. È costituito da una zona ufficio e una spogliatoio con rispettivi servizi igienici, cui si accede dal fronte laterale dell'edificio; la zona adibita alla lavorazione del miele ha accesso dal fronte principale ed è costituita da cinque ambienti, in cui sono sistemati i macchinari da lavoro, oltre un locale impianti.

Tutti gli ambienti risultano ben rifiniti e dotati di: porte interne in legno tamburato ed infissi esterni in alluminio; pareti interne intonacate e tinteggiate, con rivestimenti in mattonelle di ceramica fino ad altezza di 2,20 m nei servizi igienici e negli ambienti di lavoro; pavimenti interni in mattonelle di ceramica; impianti elettrico a norma; impianto idrico-sanitario alimentato da rete comunale con scarico in pozzo nero.

Gli spazi esterni immediatamente circostanti il fabbricato medesimo risultano pavimentati parte con mattonelle di cemento e parte con pietre locali o battuto di cemento. Nella zona retrostante il fabbricato è stata realizzata, in appoggio allo stesso, una tettoia in lamiera con struttura di sostegno in scatolari di ferro.

Il fabbricato, ultimato nell'anno 2005, risulta solo parzialmente utilizzato e appare complessivamente in buono stato, eccetto che per alcune tracce d'umido evidenziate nei soffitti dell'ufficio e di uno degli ambienti di lavoro.

Identificato in catasto:

- Terreno intestato a foglio 11, mappale 640 (ex 592), semin-arbor, classe 3, are 61,63, reddito dominicale € 20,07, reddito agrario € 9,55;
- Terreno intestato a foglio 11, mappale 593, semin-arbor, classe 3, are 2,75, reddito dominicale € 0,43;
- Fabbricato intestato a foglio 11, mappale 641 (ex 592), subalterno 1 categoria D/7, superficie catastale mq. 210, rendita: € 182,00.

Destinazione	Superficie	Sup. Edif.	Volumetria
Terreno Zona C	1692	1692	1015,20
Terreno Zona E	4471	4471	134,13

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Fabbricato	210,00	1	210,00	Sud	buone

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il terreno oggetto di procedura (in Catasto: fg. 11, part. 640 del Comune di Castelmola) ricade, come indicato nel certificato di destinazione urbanistica e sulla scorta di quanto rilevabile dalle planimetrie fornite dal Comune di Castelmola, in parte (circa 1692 mq) in zona C ed in parte (circa 4471 mq) in zona E del vigente Programma di Fabbricazione. Essendo stata però quasi interamente utilizzata, con la realizzazione del fabbricato e la sistemazione degli spazi immediatamente circostanti, la potenzialità edificatoria della porzione in zona C, non se ne differenzia la valutazione di questa ultima rispetto a quella in zona E, considerando pertanto un'unica superficie complessivamente pari a 6163 mq.

Per quanto riguarda la porzione di terreno identificata in Catasto con la part 593, come già detto, non viene tenuta in conto nella valutazione.

Nella stima del valore del terreno si è tenuto in conto assieme ai non numerosi dati relativi a prezzi di compravendita, praticati di recente o in corso di applicazione, per altri terreni di analoghe caratteristiche, anche delle potenzialità del terreno a motivo delle opere di sistemazione realizzate assieme al fabbricato comunque utilizzabile. Si è pertanto stimato un valore venale pari a circa 15 €/mq.

Il metodo di stima utilizzato per il fabbricato è quello sintetico-comparativo, con cui si è determinato il più probabile valore di mercato dell'immobile, al di là della specifica destinazione d'uso attuale, prestando attenzione a tutti quei fattori, intrinseci ed estrinseci (caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche, tecnologiche della zona e dell'immobile; epoca di costruzione e stato di conservazione dell'immobile; superficie, ecc.), che ne possono influenzare la valutazione stessa. Il principio base nella determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è la comparazione dello stesso con altri immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendita praticati di recente o in corso di applicazione.

In conseguenza di quanto su detto si è stimato un valore venale pari a 650 € al mq di superficie commerciale lorda, tenuto conto in particolare dell'ubicazione, delle dotazioni e dello stato di conservazione dell'immobile.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Taormina, Trappitello, Giardini Naxos; Agenzia del territorio - Osservatorio del mercato immobiliare.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Terreno	6163	€ 92.445,00	€ 92.445,00
A. Fabbricato	210	€ 136.500,00	€ 136.500,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

€ 34.341,75

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

-

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	-
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1000,00
8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile	
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 193.603,25