



# TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 83/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

SMEDILE ANNA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/03/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ROSANNA MUNAFO'**

CF: MNFRNN65D59A638C

con studio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) VIA CAIROLI, 17

telefono: 3881497788

email: rosannamunafa19@gmail.com

PEC: rosanna.munafa@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 83/2021

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

Appezamento di Terreno a Barcellona Pozzo di Gotto, via Stretto Contura, contrada Saia d'Agri, della superficie commerciale di 8390 mq per la quota di 1/1 di piena proprie [REDACTED]

Il terreno oggetto di accertamento si trova nel comune di Barcellona Pozzo di Gotto, Prov di Messina, in via Stretto Contura, Contrada Saia d'Agri.

E' identificato in Catasto Terreni del comune di Barcellona Pozzo di Gotto al foglio di mappa n.14 e comprende la Particella n.33: Qualità Agrumeto, Classe 2, superficie (mq) 8150, Deduzione B1, [REDACTED]

Presenta una superficie complessiva di 8390 mq.

Confina a nord con la strada Via Stretto Contura da cui vi si accede e con la part. n.700 stessa ditta; a ovest con terreno part. 764 altra ditta; a sud con terreno part. 35 altra ditta e a est con terreni part. n. 458, 1041 e 507 altre ditte.

Il terreno, di forma irregolare e con andamento pianeggiante, è ubicato in una zona periferica del comune di Barcellona Pozzo di Gotto in prossimità dello svincolo autostradale Messina – Palermo (A20) a circa 2km di distanza dal casello autostradale.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 03/03/2022 risulta che il suddetto terreno ricade in zona F gen. del P.R.G. del comune di Barcellona Pozzo di Gotto (approvato con D.D.n.106 del 08/02/2007 e pubblicato nella G.U.R.S. n. 20 del 27/04/2007 parte1° e D.C.C. 04 dell'11/02/2014 avente per oggetto: “ Revisione Piano Regolatore Generale – Presa d'atto Decreto n.106/DRU/2007 ed adempimenti conseguenziali”) e risulta con la seguente destinazione urbanistica:

- Part. 700: ZONA F. gen (ART. 98 ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE) POLO SPORTIVO CAMPUS UNIVERSITARIO) ART. 103 POLO SPORTIVO - CAMPUS UNIVERSITARIO) IN FASCIA DI RISPETTO AUTOSTRADALE (ART. 130 AREE PER LA VIABILITA')
- PART.33: ZONA F. gen (ART. 98 ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE) POLO SPORTIVO CAMPUS UNIVERSITARIO) ART. 103 POLO SPORTIVO - CAMPUS UNIVERSITARIO) CON PARTE IN FASCIA DI RISPETTO AUTOSTRADALE (ART. 130 AREE PER LA VIABILITA')

Alla data del sopralluogo (12/03/2022), il terreno si presenta incolto con vegetazione spontanea e rovi.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- Foglio 14 particella 33 (catasto terreni), qualita/classe Agrumeto 2, superficie 8150 mq, deduzione B1, reddito agrario 92,60 € reddito dominicale 265,17 € [REDACTED] derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/12/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/12/2017 Repertorio n.: 39676 Rogante: Giambò Antonella Sede: Barcellona Pozzo di Gotto Registrazione: Sede: Compravendita (n. 23825 - 1/2017)



proprietà per la quota 1/1

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 di piena proprietà, con atto stipulato il 16/12/2017 a firma di Notaio Antonella Giambò, registrato il 27/12/2017 a Barcellona P.G. ai nn. 8482, trascritto il 28/03/2022 a Conservatoria di Messina ai nn. 30941/23825

### **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 - Nel Piano Regolatore Generale vigente (approvato con D.D.n.106 del 08/02/2007 e pubblicato nella G.U.R.S. n. 20 del 27/04/2007 parte 1° e D.C.C. 04 dell'11/02/2014 avente per oggetto: "Revisione Piano Regolatore Generale – Presa d'atto Decreto n.106/DRU/2007 ed adempimenti conseguenziali") il terreno risulta con la seguente destinazione urbanistica:

- Part. 700: ZONA F. gen (ART. 98 ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE) POLO SPORTIVO CAMPUS UNIVERSITARIO) ART. 103 POLO SPORTIVO - CAMPUS UNIVERSITARIO) IN FASCIA DI RISPETTO AUTOSTRADALE (ART. 130 AREE PER LA VIABILITA')
- PART.33: ZONA F. gen (ART. 98 ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE) POLO SPORTIVO CAMPUS UNIVERSITARIO) ART. 103 POLO SPORTIVO - CAMPUS UNIVERSITARIO) CON PARTE IN FASCIA DI RISPETTO AUTOSTRADALE (ART. 130 AREE PER LA VIABILITA')

L'utilizzo di tale terreno è regolato dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico vigente di cui sopra (Allegato E: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA STRETTO CONTURA, CONTRADA SAIA  
D'AGRI

### TERRENO ZONA F GEN

DI CUI AL PUNTO A

Appezamento di Terreno a Barcellona Pozzo di Gotto, via Stretto Contura, contrada Saia d'Agri, superficie commerciale di 8390 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il terreno oggetto di accertamento si trova nel comune di Barcellona Pozzo di Gotto, Prov di Messina, in via Stretto Contura, Contrada Saia d'Agri.

E' identificato in Catasto Terreni del comune di Barcellona Pozzo di Gotto al foglio di mappa n.14 e comprende la Particella n.33: Qualità Agrumeto, Classe 2, superficie (mq) 8150, Deduzione B1, [REDACTED]

Presenta una superficie complessiva di 8390 mq.

Confina a nord con la strada Via Stretto Contura da cui vi si accede e con la part. n.700 stessa ditta; a ovest con terreno part. 764 altra ditta; a sud con terreno part. 35 altra ditta e a est con terreni part. n. 458, 1041 e 507 altre ditte.

Il terreno, di forma irregolare e con andamento pianeggiante, è ubicato in una zona periferica del comune di Barcellona Pozzo di Gotto in prossimità dello svincolo autostradale Messina – Palermo (A20) a circa 2km di distanza dal casello autostradale.

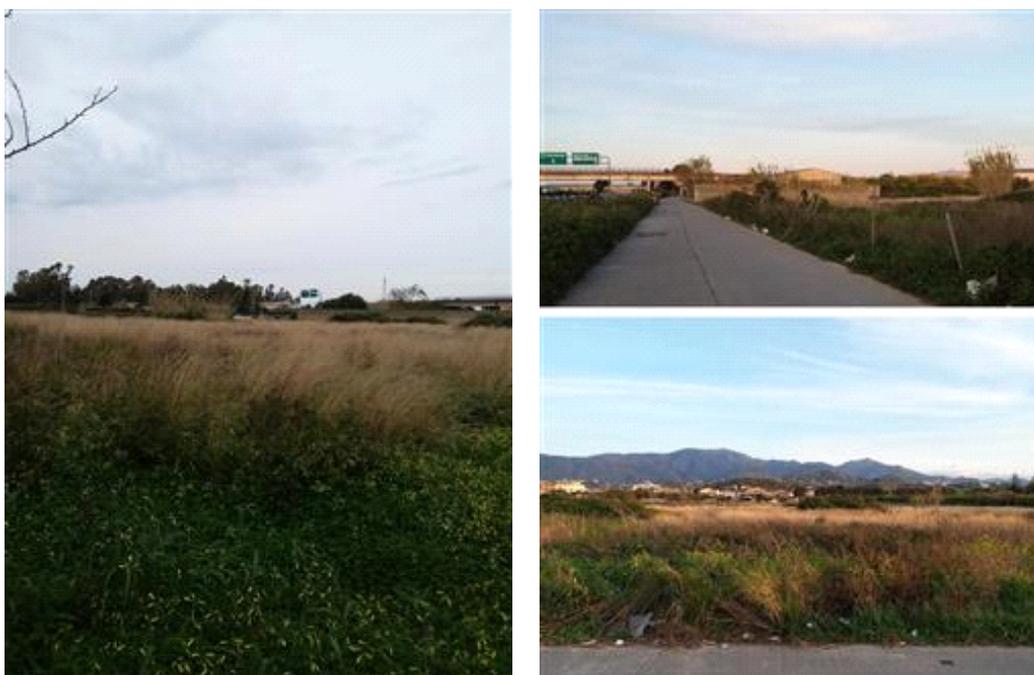
Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 03/03/2022 risulta che il suddetto terreno ricade in zona F gen. del P.R.G. del comune di Barcellona Pozzo di Gotto (approvato con D.D.n.106 del 08/02/2007 e pubblicato nella G.U.R.S. n. 20 del 27/04/2007 parte1° e D.C.C. 04 dell'11/02/2014 avente per oggetto: “ Revisione Piano Regolatore Generale – Presa d'atto Decreto n.106/DRU/2007 ed adempimenti conseguenziali”) e risulta con la seguente destinazione urbanistica:

- Part. 700: ZONA F. gen (ART. 98 ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE) POLO SPORTIVO CAMPUS UNIVERSITARIO) ART. 103 POLO SPORTIVO - CAMPUS UNIVERSITARIO) IN FASCIA DI RISPETTO AUTOSTRADALE (ART. 130 AREE PER LA VIABILITA')
- PART.33: ZONA F. gen (ART. 98 ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE) POLO SPORTIVO CAMPUS UNIVERSITARIO) ART. 103 POLO SPORTIVO - CAMPUS UNIVERSITARIO) CON PARTE IN FASCIA DI RISPETTO AUTOSTRADALE (ART. 130 AREE PER LA VIABILITA')

Alla data del sopralluogo (12/03/2022), il terreno si presenta incolto con vegetazione spontanea e rovi.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- Foglio 14 particella 33 (catasto terreni), qualita/classe Agrumeto 2, superficie 8150 mq, deduzione B1, reddito agrario 92,60 € reddito dominicale 265,17 € intestato a CARUSO IMPEX S.R.L. con sede in Barcellona Pozzo di Gotto - PI 03045490830 derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/12/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/12/2017 Repertorio n.: 39676 Rogante: Giambò Antonella Sede: Barcellona Pozzo di Gotto Registrazione: Sede: Compravendita (n. 23825 - 1/2017)
- foglio 14 particella 700 (catasto terreni), qualita/classe Orto Irriguo 1, superficie 240 mq, reddito agrario 4,59 € reddito dominicale 11,22 € intestato a CARUSO IMPEX S.R.L. con sede in Barcellona Pozzo di Gotto - PI 03045490830 derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/12/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/12/2017 Repertorio n.: 39676 Rogante: Giambò Antonella Sede: Barcellona Pozzo di Gotto Registrazione: Sede: Compravendita (n. 23826 - 1/2017)



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, I parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE**

Via Stretto Contura, Contrada Saia d'Agri -  
 Barcellona P.G.



Terreno in oggetto



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
 luminosità:  
 panoramicità:

eccellente ★★★★★★★★  
 eccellente ★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Terreno zona F gen	8.390,00	x	100 %	=	8.390,00
<b>Totale:</b>	<b>8.390,00</b>				<b>8.390,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore del terreno in questione ci si è avvalsi del sistema di stima sintetico comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato del terreno.

La stima sintetica è un metodo pratico estimativo, che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale attraverso un attento esame del mercato della zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti, in numero sufficiente da costituire una scala di valori noti, che permetta di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito, l'area da valutare. La costituzione della scala di valore dovrà tenere conto di ogni aspetto proprio e subiettivo delle aree, di prezzi noti, in modo che la comparazione con il terreno da valutare possa trovare il più attendibile prezzo unitario da attribuire al bene oggetto di stima.

Il terreno oggetto di accertamento ricade in zona Fgen del P.R.G. del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto e ha una superficie complessiva di 8390 mq di cui: circa 3860 mq in fascia di rispetto autostradale; circa 4530 mq in zona F gen.

Da indagini di mercato effettuate dalla scrivente C.T.U. presso mediatori e conoscitori della zona, è risultato che terreni, similari a quello oggetto di valutazione, sono stati trasferiti, nell'ultimo biennio per una cifra di 10 €/al mq per la fascia di rispetto e 20 €/al mq per la restante parte:

10 €/al mq per la superficie di 3860 mq = 38600 €

20 €/al mq per la superficie di 4530 mq = 90600 €

per un totale di di 129.200 €

Pertanto, è possibile procedere alla stima del valore di mercato del terreno considerando un unico valore ponderato:

129.200 €/ 8390 mq = 15,40 €/al mq

All'immobile in questione si può, pertanto, attribuire un valore unitario di €15,40 a mq.

Dalle analisi condotte e con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga a beni immobiliari si è d'avviso che la somma così determinata possa rappresentare oggi il più probabile valore di mercato del terreno in esame.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	8.390,00	x	15,40	=	<b>129.206,00</b>
-------------------------------	----------	---	-------	---	-------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 129.206,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 129.206,00</b>
---	---------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore del terreno in questione ci si è avvalsi del sistema di stima sintetico comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato del terreno.

La stima sintetica è un metodo pratico estimativo, che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale attraverso un attento esame del mercato della zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti, in numero sufficiente da costituire una scala di valori noti, che permetta di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito, l'area da valutare. La costituzione della scala di valore dovrà tenere conto di ogni aspetto proprio e subiettivo delle aree, di prezzi noti, in modo che la comparazione con il terreno da valutare possa trovare il più attendibile prezzo unitario da attribuire al bene oggetto di stima.

Il terreno oggetto di accertamento ricade in zona F gen del P.R.G. del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto e ha una superficie complessiva di 8390 mq. di cui: circa 3860 mq in fascia di rispetto autostradale; circa 4530 mq in zona Fgen.

Da indagini di mercato effettuate dalla scrivente C.T.U. presso mediatori e conoscitori della zona, è risultato che terreni, similari a quello oggetto di valutazione, sono stati trasferiti, nell'ultimo biennio per una cifra di 10 €/al mq per la fascia di rispetto e 20 €/al mq per la restante parte:

10 €/mq per la superficie di 3860 mq = 38600 €

20 €/mq per la superficie di 4530 mq = 90600 €

per un totale di di 129.200 €

Pertanto, è possibile procedere alla stima del valore di mercato del terreno considerando un unico valore ponderato:

129.200 € / 8390 mq = 15,40 €/mq

All'immobile in questione si può, pertanto, attribuire un valore unitario di €15,40 a mq.

Dalle analisi condotte e con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga a beni immobiliari si è d'avviso che la somma così determinata possa rappresentare oggi il più probabile valore di mercato del terreno in esame.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Barcellona Pozzo di Gotto, agenzie: Gabetti, Vera immobiliare, Nextcasa, osservatori del mercato immobiliare Comune di Barcellona Pozzo di Gotto

#### 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 zona F gen	8.390,00	0,00	129.206,00	129.206,00
				<b>129.206,00 €</b>	<b>129.206,00 €</b>

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: **€ 129.206,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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: € 129.206,00

data 23/03/2022

il tecnico incaricato  
ROSANNA MUNAFO'