



**TRIBUNALE ORDINARIO -
MESSINA**

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
256/2019**

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA AGRICOLA DI RAGUSA SOC COOP P.A.-OGGI- FIRE SPA


DEBITORE:

GRUPPE:
Dott. Paolo Petrolo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/10/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Franco Sabella

CF: SBLLFC73R08F155Q

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

telefono: 0902402059

email: sabellafranco@libero.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 256/2019

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI OGGETTO DI VENDITA:**

PA cantina a PAGLIARA Via Napoli 10/12, frazione Rocchenere, della superficie commerciale di 72,64 mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (CORRE)
- 1/3 di piena proprietà ()
- 1/3 di piena proprietà ()

Trattasi di un locale cantinato utilizzato per deposito materiali avente accesso dalla Via Napoli ove sono presenti n. 2 aperture attestate su altrettanti vani. L'accesso può avvenire anche direttamente dal piano terra attraverso una scala in parte interna ed in parte esterna al corpo di fabbrica. La struttura portante è del tipo mista cemento armato e muratura. I tre vani risultano comunicanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 564 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe I, consistenza 66 mq, rendita 129,53 Euro, indirizzo catastale: Via Napoli n. 12 Pagliara, piano: S1, intestato a

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

PA appartamento a PAGLIARA Via Belardo, frazione Rocchenere, della superficie commerciale di 194,02 mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (CORRE)
- 1/3 di piena proprietà
- 1/3 di piena proprietà

L'appartamento è costituito da n. 2 piani fuori terra collegati attraverso una scala interna. L'accesso avviene attraverso una stradella privata facente parte della particella n. 1213. Da tale stradella si arriva alla corte del fabbricato censito con la particella 564 dalla quale si eccede al subalterno n. 5 (ex sub 2-3) e si può accedere attraverso una scala anche al subalterno n. 4 (ex sub 1), ed inoltre in tale corte è presente un fabbricato di antica fattura (già indicato nella planimetria catastale del subalterno n. 1 che è stato soppresso), indicato anche nell'attuale planimetria catastale. L'appartamento è costituito al piano terra entrando a sx troviamo un piccolo vano cucina, frontalmente un corridoio che disimpegna tre camere ed un w.c., sulla destra è presente la scala che conduce al piano primo. Al piano primo sono ubicate 3 camere, un piccolo w.c. ed una modestissima cucina tutti disimpegnati da un corridoio. E' altresì presente un ripostiglio ed un terrazzo nel quale è stato realizzato un pergolato con soprastante impianto fotovoltaico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo, ha un'altezza interna di P. 2,85 - P.1° in parte 2,80 ed un vano 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 564 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 10,5 vani, rendita 303,68 Euro, indirizzo catastale: Via Belardo snc, piano: T-1, intestato a



L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	266,66 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:	€. 117.574,52
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.938,34
Data della valutazione:	30/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalle Signore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca legale attiva, iscritta il 07/04/2004 a Messina ai nn. 13346/2850, a favore di Monte Paschi Scrit SPA SERV RISC TRIB, contro derivante da Atto del 17/03/2004 Rep. 26795/2003.

Importo ipoteca: 30914,96.

Importo capitale: 15457,48.

La formalità è riferita solamente a Quota di 1/3 dell'intero degli immobili censiti nel Comune di Pagliara al foglio di mappa 15 particella 564 subalterni 4 e 5 (ex subalterni 1, 2 e 3).

Gli immobili censiti al foglio di mappa 15 particella 564 sub 1-2-3 sono stati soppressi e sono stati creati i sub 4 e 5. In particolare il subalterno n. 4 corrisponde all'ex subalterno n. 1 ed il subalterno n.



5 corrisponde agli ex subalterni n. 2 e 3

ipoteca legale attiva, iscritta il 24/04/2006 a Messina ai nn. 17693/6348, a favore di Montepaschi R.E.R.I.T. SPA SERV. RISC. TRIB. di Messina, contro _____ derivante da Ruolo Esattoriale del 27/03/2006 di Montepaschi Serit SPA di Messina REp 12284/2006.

Importo ipoteca: 8333,82.

Importo capitale: 4166,91.

La formalità è riferita solamente a 1/3 dell'intero del subalterno n. 5 (ex subalterno n. 2). Il subalterno n. 5 è stato creato dalla fusione dei subalterni n. 2 e 3 che sono stati soppressi in data 15/01/2021.

Si specifica che l'iscrizione di ipoteca riguardava soltanto l'ex sub 2 che coincide con il piano terra dell'attuale sub 5.

ipoteca legale attiva, iscritta il 11/09/2007 a Messina ai nn. 36774/10570, a favore di Serit Sicilia SPA Agente della Riscossione, contro _____, derivante da Atto del 03/09/2007 di Serit Sicilia Agente della Riscossione di Messina Rep 67550/2007.

Importo ipoteca: 130280,80.

Importo capitale: 65140,40.

La formalità è riferita solamente a 1/3 dell'intero dell'immobile censito al foglio di mappa 15 particella 564 sub 5 (ex sub 3). Infatti, il sub n. 5 proviene dalla fusione degli ex sub 2 e 3 effettuate in data 15/01/2021. Si specifica che l'ex subalterno n. 3 coincide con il piano primo dell'attuale subalterno n. 5 c.

A margine è presente una ANNOTAZIONE a ISCRIZIONE n. 1347/118 del 12/01/2012 derivante da atto di riduzione di somma del 27/12/2011 di SERIT SICILIA SPA di Messina Rep. 67550/2007 con la cui somma dovuta veniva ridotta da euro 130280,80 a euro 40.067,24n

ipoteca legale attiva, iscritta il 05/10/2018 a Messina ai nn. 23485/3109, a favore di RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede a Messina, contro _____, derivante da Ruolo Esattoriale del 21/09/2018 di Riscossione Sicilia spa di Messina Rep 1162/2016.

Importo ipoteca: 430001,60.

Importo capitale: 215000,80.

La formalità è riferita solamente a 1/3 dell'intero sui beni censiti al foglio di mappa n. 15 particella 564 subalterni 4 e 5 (ex subalterni 1-2-3)..

Gli immobili censiti nel Comune di Pagliara al foglio di mappa 15 particella 564 sub 1-2-3 sono stati soppressi e sono stati creati i sub 4 e 5.

ipoteca giudiziale attiva, iscritta il 05/11/2019 a Messina ai nn. 30047/3511, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. Per Azioni, contro _____

derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Messina in data 20/06/2019 Rep: 1330/2019.

Importo ipoteca: 110000,00.

Importo capitale: 65409,89.

La formalità è riferita solamente a Sull'intero degli immobili censiti nel Comune di Pagliara al foglio di mappa n. 15 particella 564 sub 4 e 5 (ex sub 1-2-3). Infatti, i subalterni 4 e 5 sono stati creati in data 15/01/2021 dalla soppressione degli ex sub 1-2 e 3.

Si specifica che l'iscrizione riguardava la quota di 1/3 ciascuno dei Signori

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 27/12/2019 a Messina ai nn. 35453/26506, a favore di Banca Popolare Agricola di Ragusa Soc Coop Per Azioni con sede in Ragusa, contro _____

derivante da Verbale di Pignoramento emesso dal Tribunale di Messina in



data 12/12/2019 Rep 4129/2019.

La formalità è riferita solamente a Intera quota degli immobili censiti nel comune di Pagliara al foglio di mappa n. 15 particella n. 564 sub 4 e 5 (ex Sub 1-2-3). Infatti, i subalterni n. 4 e 5 sono stati creati in data 15/01/2021 dalla soppressione degli ex subalterni 1, 2 e 3

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

Ulteriori avvertenze:

Non è mai stato creato un condominio in quanto i due subalterni (ex tre subalterni) fanno parte del medesimo corpo di fabbrica che risulta collegato da scale interne.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ per la quota di 1/3, in forza di Successione (dal 25/09/1992), trascritto il 24/09/1993 a Messina ai nn. 23387/19939.

Il titolo è riferito solamente a Trattasi degli immobili censiti al foglio di mappa n. 15 del comune di Pagliara Particella 564 subalterni 4 e 5 (ex subalterni 1, 2 e 3)

_____ per la quota di 1/3, in forza di Successione (dal 25/09/1992), trascritto il 24/09/1993 a Messina ai nn. 23387/19939.

Il titolo è riferito solamente a Trattasi degli immobili censiti al foglio di mappa n. 15 del comune di Pagliara Particella 564 subalterni 4 e 5 (ex subalterni 1, 2 e 3)

_____ per la quota di 1/3, in forza di Successione (dal 25/09/1992), trascritto il 24/09/1993 a Messina ai nn. 23387/19939.

Il titolo è riferito solamente a Trattasi degli immobili censiti al foglio di mappa n. 15 del comune di Pagliara Particella 564 subalterni 4 e 5 (ex subalterni 1, 2 e 3)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. 2947, intestata a _____, per lavori di Installazione di un impianto fotovoltaico pari a una potenza di 5,98 KWp, sulla pensilina di un immobile a 2 elevazioni fuori terra ubicato nel



comune di Pagliara (ME) in Via Belardo, 24. L'impianto suddetto sarà costituito da n. 26 moduli fotovoltaici, presentata il 01/06/2012 con il n. 0002947 di protocollo.

Nella relazione tecnica si evince che l'intervento consisteva nella realizzazione di un pergolato metallico e nella realizzazione su quest'ultimo di un impianto fotovoltaico. Il tecnico ha attestato che il fabbricato era stato realizzato in data antecedente al 1968. Il predetto Progetto DIA è stato esitato favorevolmente ed è presente una attestazione del Responsabile dell'Area Tecnica nella quale Attesta la regolarità dell'intervento.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nell'atto di pignoramento vengono pignorati gli immobili censiti al foglio di mappa n. 15 del Comune di Pagliara Particella n. 564 subalterni n. 1-2 e 3. I predetti subalterni sono stati sostituiti dai sub 4 e 5. In particolare il subalterno n. 4 ha sostituito il subalterno n. 1 mentre il subalterno n. 5 (costituito da n. 2 piani) ha sostituito i subalterni 2 (piano terra) e 3 (piano primo).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella zona ingresso è presente una tettoia costituita con profili in ferro e copertura in plastica. Nella planimetria catastale viene indicato che il terreno antistante l'appartamento corrisponderebbe alla particella n. 570. Il sottoscritto non è d'accordo con tale indicazione in quanto dall'estratto di mappa catastale è certo che la particella oggetto di pignoramento ed esattamente la n. 564 del foglio 15 ricomprende sia il fabbricato che il terreno che in visura viene indicato come Ente Urbano ma che non è altro che la corte dell'appartamento sub 5 (ex sub 2 e 3). Infatti, il terreno risulta aggraffato. La predetta tettoia non viene rappresentata in nessuna delle planimetrie catastali, nè tanto meno negli elaborati presentati con la DIA nell'anno 2012. Per tale ragione si suppone che la tettoia al piano terra costituita da profili in acciaio e copertura in plastica sia stata realizzata senza le necessarie autorizzazioni e pertanto dovrà essere demolita. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione della tettoia a piano terra costituita da struttura in ferro e copertura in plastica

L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione della tettoia in ferro: €.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria catastale dell'attuale subalterno n. 5 (ex sub 2 e 3) non è stato rappresentato sulla terrazza di copertura il pergolato con soprastante impianto fotovoltaico

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione Docfa compreso spese vive: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30



Questa situazione è riferita solamente a Riferito soltanto all'attuale subalterno n. 5 in quanto il subalterno n. 4 (ex sub 1) è conforme.

Si specifica che il pignoramento riguardava gli immobili censiti al Foglio di Mappa n. 15 particella 564 subalterni 1-2-3. Il subalterno n. 1, nella Certificazione Notarile viene indicato con destinazione B6 (Biblioteche Musei Gallerie Accademie) ma trattasi di errore di digitazione in quanto dalla visura catastale storica il subalterno n. 1 è sempre stato censito in categoria C2. Inoltre, si specifica che i subalterni 1, 2 e 3 sono stati soppressi e sono stati creati i subalterni 4 e 5. Il subalterno n. 4 corrisponde con l'ex subalterno n. 1 ed il subalterno n. 5 corrisponde con gli ex subalterni 2 e 3.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.



cantina a PAGLIARA Via Napoli 10/12, frazione Rocchenere, della superficie commerciale di 72,64 mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ()
- 1/3 di piena proprietà ()
- 1/3 di piena proprietà ()

Trattasi di un locale cantinato utilizzato per deposito materiali avente accesso dalla Via Napili ove sono presenti n. 2 aperture attestate su altrettanti vani. L'accesso può avvenire anche direttamente dal piano terra attraverso una scala in parte interna ed in parte esterna al corpo di fabbrica. La struttura portante è del tipo mista cemento armato e muratura. I tre vani risultano comunicanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 564 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 66 mq, rendita 129,53 Euro, indirizzo catastale: Via Napoli n. 12 Pagliara, piano: S1, intestato a

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Il più importante centro limitrofo è il comune di Taormina e Giardini che distano circa 15 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie

☆☆☆☆ ☆☆☆☆



municipio ☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio ☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 ☆☆☆☆☆
autostrada distante 3 Km ☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un locale adibito a cantina

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
Magazzino	72,64	x	100 %	=	72,64
Totale:	72,64				72,64

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare (19/10/2023)

Valore minimo: 250,00

Valore massimo: 380,00

Borsino Immobiliare (19/10/2023)

Valore minimo: 160,00

Valore massimo: 328,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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), con la metodologia dell'Asking Price ovvero riguardo la presenza di domande ed offerte presenti in rete e per lo stesso o comparabile segmento immobiliare da stimare.

Sono state altresì svolte indagini ed interviste alla banca dati OMI del mercato immobiliare italiano



referito al primo semestre 2023, nonchè al più aggiornato ed attento borsino immobiliare italiano.

Effettuando la media della media dei due valori si ottiene un valore unitario pari ad € 279,50

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 72,64 x 279,50 = 20.302,88

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 20.302,88

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 20.302,88



appartamento a PAGLIARA Via Belardo, frazione Rocchenere, della superficie commerciale di 194,02 mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ()
- 1/3 di piena proprietà ()
- 1/3 di piena proprietà ()

L'appartamento è costituito da n. 2 piani fuori terra collegati attraverso una scala interna. L'accesso avviene attraverso una stradella privata facente parte della particella n. 1213. Da tale stradella si arriva alla corte del fabbricato censito con la particella 564 dalla quale si accede al subalterno n. 5 (ex sub 2-3) e si può accedere attraverso una scala anche al subalterno n. 4 (ex sub 1), ed inoltre in tale corte è presente un fabbricatino di antica fattura (già indicato nella planimetria catastale del subalterno n. 1 che è stato soppresso), indicato anche nell'attuale planimetria catastale. L'appartamento è costituito al piano terra entrando a sx troviamo un piccolo vano cucina, frontalmente un corridoio che disimpegna tre camere ed un w.c., sulla destra è presente la scala che conduce al piano primo. Al piano primo sono ubicate 3 camere, un piccolo w.c. ed una modestissima cucina tutti disimpegnati da un corridoio. E' altresì presente un ripostiglio ed un terrazzo nel quale è stato realizzato un pergolato con soprastante impianto fotovoltaico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo, ha un'altezza interna di P. T. 2,85 - P.1° in parte 2,80 ed un vano 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 564 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 10,5 vani, rendita 303,68 Euro, indirizzo catastale: Via Belardo snc, piano: T-1, intestato a

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono il più importante centro limitrofo è il comune di Taormina e Giardini che distano circa 15 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI	
farmacie	☆☆☆☆
municipio	☆☆☆☆
negozi al dettaglio	☆☆☆☆
COLLEGAMENTI	
autobus distante 200	☆☆☆☆
autostrada distante 3 Km	☆☆☆☆
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:	
livello di piano:	☆☆☆☆
esposizione:	☆☆☆☆
luminosità:	☆☆☆☆
panoramicità:	☆☆☆☆
impianti tecnici:	☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	☆☆☆☆
servizi:	☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non avendo a disposizione i libretti degli impianti presenti non è possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica

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
Appartamento	165,93	x	100 %	=	165,93
Balconi e terrazzo coperto	24,17	x	30 %	=	7,25
Cucinino esterno	4,60	x	40 %	=	1,84
Corte	190,00	x	10 %	=	19,00
Totale:	384,70				194,02

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI (19/10/2023)

Valore minimo: 445,00

Valore massimo: 560,00

Borsino Immobiliare (19/10/2023)



Valore minimo: 443,00

Valore massimo: 578,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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), con la metodologia dell'Asking Price ovvero riguardo la presenza di domande ed offerte presenti in rete e per lo stesso o comparabile segmento immobiliare da stimare.

Sono state altresì svolte indagini ed interviste alla banca dati OMI del mercato immobiliare italiano riferito al primo semestre 2023, nonchè al più aggiornato ed attento borsino immobiliare italiano.

Effettuando la media della media dei due valori si ottiene un valore unitario pari ad € 506,50

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 194,02 x 506,50 = 98.271,64

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 98.271,64

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 98.271,64

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), con la metodologia dell'Asking Price ovvero riguardo la presenza di domande ed offerte presenti in rete e per lo stesso o comparabile segmento immobiliare da stimare.

Sono state altresì svolte indagini ed interviste alla banca dati OMI del mercato immobiliare italiano riferito al primo semestre 2023, nonchè al più aggiornato ed attento borsino immobiliare italiano.

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

VALORE DI MERCATO (OMV):**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEL CORPO:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	72,64	0,00	20.302,88	20.302,88
A	appartamento	194,02	0,00	98.271,64	98.271,64
				118.574,52 €	118.574,52 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 1.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 117.574,52



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:	€. 17.636,18
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:	€. 99.938,34





1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

AV appartamento a PAGLIARA Via Risorgimento 16, frazione Rocchenere, della superficie commerciale di 133,38 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ()
- 1/2 di piena proprietà ()

L'appartamento è costituito da n. 2 piani fuori terra collegati attraverso una scala e da un piano interrato al quale si accede attraverso una ulteriore scala. L'accesso all'appartamento avviene direttamente dalla Via Risorgimento. L'immobile al suo interno è costituito al piano terra da n. 3 vani oltre ad un ripostiglio, una cucina ed un w.c. tutti disimpegnati da un corridoio. Attraverso una scala si accede al piano primo ove sono presenti n. 2 camere comunicanti. Proseguendo con la scala predetta si accede alla terrazza di copertura. Al piano cantinato si accede attraverso una ulteriore scala ed in tale piano è presente un unico ampio vano adibito a deposito oltre ad un'area, non delimitata sui luoghi, libera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Cantinato, Terra e Primo, ha un'altezza interna di P.C. 3,40 mt + P. T. 3,60 mt - P.1° 2,95 mt. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 484 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 204,52 Euro, indirizzo catastale: Via Risorgimento 15, piano: S1-T-1, intestato a

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	133,38 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:	€. 57.122,27
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.553,93
Data della valutazione:	30/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da
Al momento dei sopralluoghi l'immobile risultava occupato dal sig.
comproprietario ma non debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca giudiziale, iscritta il 05/11/2019 a Messina ai nn. 30047/3511, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc Coop Per Azioni, contro
; derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Messina in data 20/08/2019 REP 1330/2019.

Importo ipoteca: 110000,00.

Importo capitale: 65409,89.

La formalità è riferita solamente a Quota di 1/2 dell'immobile censito al foglio di mappa 15 particella 484 sub I.

Si specifica che nell'atto di pignoramento immobiliare la quota di 1/2 del bene censito al foglio di mappa n. 15 particella n. 484 subalterno 1 è attribuita in proprietà alla Signora ; tale quota viene sottoposta a pignoramento immobiliare. Nella certificazione notarile, invece, viene indicato che la proprietà della predetta quota è in capo alla Signora ; la è stata oggetto di pignoramento immobiliare la quota di 1/2 del predetto bene indicato in proprietà della esecutata) e non . Dalla visura catastale storica emerge chiaramente che l'immobile risulta di proprietà per la quota di 1/2 a ; per la quota di 1/2 a . Viene indicato, inoltre, che è presente un usufrutto a favore di I , che però nella certificazione notarile viene indicato come deceduto in data 09/03/2003 .

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 27/12/2019 a Messina ai nn. 35453/26506, a favore di Banca Popolare Agricola di Ragusa Soc Coop Per Azioni con sede in Ragusa, contro
; derivante da Verbale di Pignoramento emesso dal Tribunale di Messina in data 12/12/2019 REP 4129/2019.

La formalità è riferita solamente a 1/2 dell'immobile censito nel comune di Pagliara al foglio di mappa n. 15 particella n. 484 sub I.

Si specifica che nell'atto di pignoramento immobiliare la quota di 1/2 del bene censito al foglio di mappa n. 15 particella n. 484 subalterno 1 è attribuita in proprietà alla Signora ; tale quota viene sottoposta a pignoramento immobiliare. Nella certificazione notarile, invece, viene



indicato che la proprietà della predetta quota è in capo alla Signora I _____ na è stata oggetto di pignoramento immobiliare la quota di 1/2 del predetto bene indicato in proprietà della esecutata _____ e non _____. Dalla visura catastale storica emerge chiaramente che l'immobile risulta di proprietà per la quota di 1/2 a _____ e per la quota di 1/2 a _____, Viene indicato, inoltre, che è presente un usufrutto a favore di I _____, che però nella certificazione notarile viene indicato come deceduto in data 09/03/2003

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
Ulteriori avvertenze:	
Non è stato costituito un Condominio in quanto trattasi di casa singola.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

I _____ per la quota di 1/2, in forza di Successione, trascritto il 12/09/1992 a Messina ai nn. 26752/22713.

La restante quota di 1/2 è in proprietà al Sig. _____ In visura catastale risulta ancora la presenza dell'usufruttuario Sig. _____ che risulta deceduto in data 09/03/2003.

_____ per la quota di 1/2, in forza di Successione, trascritto il 12/09/1992 a Messina ai nn. 26752/22713.

In visura catastale risulta ancora la presenza dell'usufruttuario Sig. _____ che risulta deceduto in data 09/03/2003.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. immobile antecedente al 1 settembre 1967

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:****CONFORMITÀ EDILIZIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano terra è stato realizzato un muro di separazione tra il primo vano ed il corridoio (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione amministrativa + oneri presentazione CILA + progettazione: €.1.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CONFORMITÀ CATASTALE**

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stato realizzato un muro di separazione tra il primo vano ed il corridoio

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione Docfa compreso spese vive: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

appartamento a PAGLIARA Via Risorgimento 16, frazione Rocchenere, della superficie commerciale di 133,38 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (J)
- 1/2 di piena proprietà (J)

L'appartamento è costituito da n. 2 piani fuori terra collegati attraverso una scala e da un piano interrato al quale si accede attraverso una ulteriore scala. L'accesso all'appartamento avviene direttamente dalla Via Risorgimento. L'immobile al suo interno è costituito al piano terra da n. 3 vani oltre ad un ripostiglio, una cucina ed un w.c. tutti disimpegnati da un corridoio. Attraverso una scala si accede al piano primo ove sono presenti n. 2 camere comunicanti. Proseguendo con la scala predetta si accede alla terrazza di copertura. Al piano cantinato si accede attraverso una ulteriore scala ed in tale piano è presente un unico ampio vano adibito a deposito oltre ad un'area, non delimitata sui luoghi, libera.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Cantinato, Terra e Primo, ha un'altezza interna di P.C. 3,40 mt + P. T. 3,60 mt - P. I° 2,95 mt. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 484 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 204,52 Euro, indirizzo catastale: Via Risorgimento 15, piano: S1-T-I, intestato a

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Il più importante centro limitrofo è il comune di Taormina e Giardini che distano circa 15 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie	☆☆☆☆
municipio	☆☆☆☆
negozi al dettaglio	☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 200	☆☆☆☆
autostrada distante 3 Km	☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[176,33 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20231026-083065-66455 registrata in data 26/10/2023

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



Appartamento	105,39	x	100 %	=	105,39
Balconi, terrazzo e area scala	70,17	x	15 %	=	10,53
cantinato	43,67	x	40 %	=	17,47
Totale:	219,23				133,38

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI (19/10/2023)

Valore minimo: 445,00

Valore massimo: 560,00

Borsino Immobiliare (19/10/2023)

Valore minimo: 443,00

Valore massimo: 578,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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), con la metodologia dell'Asking Price ovvero riguardo la presenza di domande ed offerte presenti in rete e per lo stesso o comparabile segmento immobiliare da stimare.

Sono state altresì svolte indagini ed interviste alla banca dati OMI del mercato immobiliare italiano riferito al primo semestre 2023, nonché al più aggiornato ed attento borsino immobiliare italiano.

Considerate le scadenti caratteristiche manutentive è stato preso come riferimento la media dei valori minimi indicati e precisamente € 444,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 133,38 x 444,00 = 59.222,27

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 59.222,27

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 59.222,27

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), con la metodologia dell'Asking Price ovvero riguardo la presenza di domande ed offerte presenti in rete e per lo stesso o comparabile segmento immobiliare da stimare.

Sono state altresì svolte indagini ed interviste alla banca dati OMI del mercato immobiliare italiano riferito al primo semestre 2023, nonché al più aggiornato ed attento borsino immobiliare italiano.



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Pagliara, agenzie: Pagliara, 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	appartamento	133,38	0,00	59.222,27	59.222,27
				59.222,27 €	59.222,27 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è comodamente divisibile in quanto i vari piani sono collegati attraverso una scala accessibile solo dopo aver attraversato tutto il piano terra, quindi non è possibile trovare accessi diversi ai piani cantinato e primo se non dalla scala esistente.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 2.100,00
 Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 57.122,27

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: € 8.568,34
 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: € 48.553,93



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 256/2019

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a FURCI SICULO, della superficie commerciale di 2.417,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Trattasi di un terreno agricolo incolto costituito da una prima porzione pressochè pianeggiante e da una ulteriore a con sistemazione a terrazzamenti. Sulla porzione pianeggiante è stata rilevata la presenza di un fabbricato costruito in assenza di alcuna autorizzazione (vedasi dichiarazione a verbale da parte dell'esecutata), avente struttura in parte in cemento armato ed in parte in acciaio con copertura in pannelli coibentati. Le dimensioni dell'immobile sono di mt 9,45 x mt 10,40. Trattandosi di violazione sismica, non è possibile ottenere l'autorizzazione in sanatoria se non dopo che l'Autorità giudiziaria si è espressa su tale violazione. Inoltre, trattandosi di un capannone per deposito di materiale edile (vedasi fotografie allegate) quest'ultimo non è compatibile con la destinazione ad uso agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 237-300-279-132-244 (catasto terreni), indirizzo catastale: trattasi di terreni, intestato a

L'accesso al terreno avviene percorrendo una rua limitrofa al torrente

Presenta una forma regolare, un'orografia in parte pianeggiante in parte acclive, i seguenti sistemi irrigui: era presente un impianto di irrigazione ma la tubazione è stata tranciata, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee ,arboree: spontanee ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.417,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.587,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 18.348,95
Data della valutazione:	30/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

I terreni sono stati visionati dal sottoscritto accompagnato dal Sig. _____, marito della esecutata _____



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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca legale attiva, iscritta il 05/10/2018 a Messina ai nn. 23485/3109, a favore di RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede a Messina, contro _____, derivante da Ruolo Esattoriale del 21/09/2018 di Riscossione Sicilia spa di Messina Rep 1162/2016.

Importo ipoteca: 430001,60.

Importo capitale: 215000,80

ipoteca giudiziale attiva, iscritta il 05/11/2019 a Messina ai nn. 30047/3511, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. Per Azioni, contro _____,

derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Messina in data 20/08/2019 Rep. 1330/2019.

Importo ipoteca: 110000,00.

Importo capitale: 65409,89.

Nella certificazione notarile viene indicato che tale iscrizione è stata effettuata sulle predette particelle come se fossero in proprietà alla Sig.ra _____ mentre risultano in proprietà dell'esecutata _____. Il sottoscritto ha contattato il Notaio in merito che ha confermato che le particelle sopra indicate sono in proprietà della esegutata _____.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 27/12/2019 a Messina ai nn. 35453/26506, a favore di Banca Popolare Agricola di Ragusa Soc Coop Per Azioni con sede in Ragusa, contro _____,

derivante da Verbale di Pignoramento emesso dal Tribunale di Messina in data 12/12/2019 Rep 4129/2019.

Nella certificazione notarile le particelle di terreno 300 - 118 - 279 - 244 - 237 e 132 ubicate nel comune di Furci Siculo, di proprietà della Signora _____, viene indicato che sono state pignorate alla Signora _____.

Nell'atto di pignoramento immobiliare, invece, giustamente, viene indicato che le predette particelle sono in proprietà alla esegutata _____. Il sottoscritto ha contattato il Notaio che ha redatto la certificazione notarile che ha confermato che le particelle risultano in proprietà dell'esecutata _____.

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
Ulteriori avvertenze:	
Trattasi di terreni	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

_____ per la quota di 1/1, in forza di Decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Messina (dal 23/11/2004), trascritto il 27/12/2006 a Messina ai nn. 54329/30622

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ per la quota di 1/2, in forza di Atto di vendita (dal 19/08/1973 fino al 23/11/2004), con atto stipulato il 19/08/1973 a firma di Notaio Saija, trascritto il 23/10/2023 ai nn. 14166.

Il titolo è riferito solamente a Particella di terreno n 300 del foglio di mappa 12.

L'atto rogato dal Notaio Saija viene indicato, nella certificazione notarile, trascritto nell'anno 1973

_____ per la quota di 1/2, in forza di Atto di vendita (dal 19/08/1973 fino al 23/11/2004), con atto stipulato il 19/08/1973 a firma di Notaio Saija.

Il titolo è riferito solamente a Particella di terreno n 300 del foglio di mappa 12.

L'atto rogato dal Notaio Saija viene indicato, nella certificazione notarile, trascritto nell'anno 1973

_____ per la quota di 1/1, in forza di Atto di vendita (dal 23/11/1990 fino al 23/11/2004), con atto stipulato il 23/11/1990 a firma di Notaio Fleres ai nn. Rep. 29311 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a terreno censito al foglio di mappa n. 12 particelle 279-244-237-132.

L'atto rogato dal Notaio Fleres viene indicato, nella certificazione notarile, trascritto nell'anno 1973

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 De reto Dirigenziale n. 801 del 19 luglio 2004, l'immobile ricade in zona E - Verde Agricolo. Norme tecniche di attuazione ed indici: 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 ed interpoderali, anche se non espressamente indicate nelle cartografie del P.R.G.. - In queste zone è concessa l'edificazione di unità abitative residenziali nel verde agricolo nel rispetto dei seguenti parametri: Superficie minima lotto: mq 3000. - Indice di fabbricabilità fondiario: 0,03 mc/mq; - Altezza massima: 7,50 ml; - Rapporto di copertura: minore/uguale 1%; - Numero max di



piani fuori terra: 2 - Copertura a tetto. Per quanto attiene l'edificazione di eventuali fabbricati posti a servizio dell'agricoltura, la stessa è possibile con i seguenti parametri: - Rapporto di copertura: 5%; - Altezza massima: ml 4,00; - Copertura a tetto - Distanza minima dal confine: ml 7,50; - Distanza minima tra fabbricati: ml 15,00; - Gli edifici devono assolvere le funzioni strumentali dell'attività agricola, devono avere caratteristiche tipologiche e costruttive collegati con la gestione del fondo. La struttura edilizia deve essere aderente alla specifica funzione alla quale deve assolvere. Nelle zone agricole dovrà essere rispettata una distanza minima dalle strade provinciali e comunali di ml 20,00 per le strade di larghezza inferiore a ml 10,50 e ml 30 per le strade di larghezza superiori a ml 10,50, nonché la distanza minima di ml 60,00 dalla sede autostradale, nel rispetto dell'art. 4 della D.M. 1/4/1968. Ogni intervento di manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione o nuova edificazione 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. Non possono essere accorpati terreni che, pur risultando dello stesso proprietario, non risultano tra essi contigui e, conseguenzialmente, trasferimenti di possibili volumetrie. Per le nuove edificazioni finalizzate all'agriturismo, previa redazione di specifico Piano Esecutivo, dovranno essere rispettati i seguenti parametri: - superficie minima del lotto: Ha 2,00 (aree contigue o unico fondo); - Indice di fabbricabilità Fondiario: $if = 0,03 \text{ mc/mq}$; - Distanza minima dai confini: m 10,00; - Altezza massima: m 7,50; - Numero di piani fuori terra: 2; - Copertura a tetto; E' consentita inoltre, in caso di fabbricati esistenti da destinare ad attività agrituristica, l'incremento del 30% della volumetria esistente. Previa autorizzazione delle amministrazioni competenti, nelle zone destinate a verde agricolo è consentito il mutamento della destinazione d'uso dei fabbricati realizzati con regolare concessione edilizia, da civile abitazione a destinazione ricettivo alberghiera e di ristorazione ove sia verificata la compatibilità ambientale della nuova destinazione ed il rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie nonché di sicurezza. Il Piano esecutivo di cui sopra dovrà essere redatto nel rispetto delle seguenti prescrizioni: a) mantenimento della continuità del verde naturale e delle alberature esistenti; b) accorpamento dei volumi edifi e dei servizi indirizzato alla conformazione di un nucleo rurale nel rispetto dei caratteri tipologici e tipici del luogo; c) distanza minimo di m. 3,00 in line d'aria tra il nucleo rurale previsto ed altre zone abitate di qualsiasi tipo; d) assunzione esplicita, nella convenzione tra le ditte proprietarie e l'Amministrazione Comunale, oltre agli obblighi relativi all'urbanizzazione primaria e secondaria, degli impegni relativi alla conservazione ed al potenziamento dell'unità paesistica e culturale dell'intero ambito e al rimboschimento, nella proporzione di un albero di alto fusto, del tipo che sarà prescritto dall'Amministrazione Comunale, per ogni 50 metri cubi di volume da realizzare; e) integrazione delle attrezzature per il tempo libero e lo sport, commisura e alle attività agrituristiche, con l'unità paesistica e culturale dell'ambito di insediamento.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stata accertata la presenza di un fabbricato realizzato in parte in c.a. ed in parte con struttura in acciaio e copertura con pannelli in coibentato. Nell'estratto di mappa catastale il predetto fabbricato non è rappresentato e durante i sopralluoghi, l'esecutata Signora
 ha dichiarato che per tale realizzazione non è stata richiesta alcuna autorizzazione agli Enti competenti. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)
 L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.



Costi di regolarizzazione:

- Demolizione del fabbricato realizzato: € 5.000,00

Il fabbricato è stato realizzato sulla particella 237 del foglio di mappa n. 12 e per lo stesso occorre provvedere alla sua demolizione

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



terreno agricolo a FURCI SICULO, della superficie commerciale di 2.417,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

Trattasi di un terreno agricolo incolto costituito da una prima porzione pressochè pianeggiante e da una ulteriore a con sistemazione a terrazzamenti. Sulla porzione pianeggiante è stata rilevata la presenza di un fabbricato costruito in assenza di alcuna autorizzazione (vedasi dichiarazione a verbale da parte dell'esecutata) avente struttura in parte in cemento armato ed in parte in acciaio con copertura in pannelli coibentati. Le dimensioni dell'immobile sono di mt 9,45 x mt 10,40. Trattandosi di violazione sismica, non è possibile ottenere l'autorizzazione in sanatoria se non dopo che l'Autorità giudiziaria si è espressa su tale violazione. Inoltre, trattandosi di un capannone per deposito di materiale edile (vedasi fotografie allegate) quest'ultimo non è compatibile con la destinazione ad uso agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 237-300-279-132-244 (catasto terreni), indirizzo catastale: trattasi di terreni, intestato a

L'accesso al terreno avviene percorrendo una rua limitrofa al torrente

Presenta una forma regolare, un'orografia in parte pianeggiante in parte acclive, i seguenti sistemi irrigui: era presente un impianto di irrigazione ma la tubazione è stata tranciata, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee, arboree: spontanee, il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono il più importante centro limitrofo è il comune di Taormina e Giardini che distano circa 15 Km). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti.



COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 Km

☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

☆☆☆☆

esposizione:

☆☆☆☆

luminosità:

☆☆☆☆

panoramicità:

☆☆☆☆

impianti tecnici:

☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

☆☆

servizi:

☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un terreno

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	2.417,00	x	100 %	=	2.417,00
Totale:	2.417,00				2.417,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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.

Effettuando la media dei valori riscontrati si ottiene un valore unitario pari ad € 11,00/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.417,00 x 11,00 = 26.587,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 26.587,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 26.587,00

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 Furci Siculo, agenzie: Furci Siculo, 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	terreno agricolo	2.417,00	0,00	26.587,00	26.587,00
				26.587,00 €	26.587,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 5.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 21.587,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 3.238,05

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: € 18.348,95



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 256/2019

LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

 terreno agricolo a FURCI SICULO, della superficie commerciale di 710,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()
 Trattasi di un terreno agricolo al quale non si è avuto accesso in quanto durante i sopralluoghi il Sig. _____, marito della esecutata _____, ha dichiarato che per l'accesso al predetto terreno si sarebbero dovuti attraversare terreni di altre ditte e che risultavano in completo stato di abbandono.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 118 (catasto terreni), indirizzo catastale: trattasi di terreni, intestato a

L'accesso al terreno, in base a quanto dichiarato dal Sig. _____, marito dell'esecutata Sig.ra _____, avviene attraverso altri terreni in completo stato di abbandono

Presenta una forma regolare, un'orografia acclive, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee, arboree: spontanee, il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	710,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.550,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.017,50
Data della valutazione:	30/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
 Il terreno non si è potuto visionare in quanto durante i sopralluoghi il Sig. _____, marito della esecutata _____, ha dichiarato che l'accesso avviene attraverso altri terreni che allo stato risultano in completo stato di abbandono.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistica: 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 legale attiva, iscritta il 05/10/2018 a Messina ai nn. 23485/3109, a favore di RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede a Messina, contro [redacted] derivante da Ruolo Esattoriale del 21/09/2018 di Riscossione Sicilia spa di Messina Rep 1162/2016.

Importo ipoteca: 430001,60.

Importo capitale: 215000,80

ipoteca giudiziale attiva, iscritta il 05/11/2019 a Messina ai nn. 30047/3511, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. Per Azioni, contro [redacted]

[redacted] derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Messina in data 20/08/2019 Rep. 1330/2019.

Importo ipoteca: 110000,00.

Importo capitale: 65409,89.

Nella certificazione notarile viene indicato che tale iscrizione è stata effettuata sulle predette particelle come se fossero in proprietà alla Sig.ra [redacted] mentre risultano in proprietà dell'esecutata [redacted]. Il sottoscritto ha contattato il Notaio in merito che ha confermato che le particelle sopra indicate sono in proprietà della esecutata [redacted].

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 27/12/2019 a Messina ai nn. 35453/26506, a favore di Banca Popolare Agricola di Ragusa Soc Coop Per Azioni con sede in Rgausa, contro [redacted] derivante da Verbale di Pignoramento emesso dal Tribunale di Messina in data 12/12/2019 Rep 4129/2019.

Nella certificazione notarile le particelle di terreno 300 - 118 - 279 - 244 - 237 e 132 ubicate nel comune di Furci Siculo, di proprietà della Signora [redacted] viene indicato che sono state pignorate alla Signora [redacted]. Nell'atto di pignoramento immobiliare, invece, giustamente, viene indicato che le predette particelle sono in proprietà alla esecutata [redacted]. Il sottoscritto ha contattato il Noatio che ha redatto la certificazione notarile che ha confermato che le particelle risultano in proprietà dell'esecutata [redacted].

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
Ulteriori avvertenze:	
Trattasi di terreni	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

_____ per la quota di 1/1, in forza di Decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Messina (dal 23/11/2004), trascritto il 27/12/2006 a Messina ai nn. 54329/30622

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ per la quota di 1/2, in forza di Atto di vendita (dal 19/08/1973 fino al 23/11/2004), con atto stipulato il 19/08/1973 a firma di Notaio Saija, trascritto il 23/10/2023 ai nn. 14166.

Il titolo è riferito solamente a Particella di terreno n 118 del foglio di mappa 4.

L'atto rogato dal Notaio Saija viene indicato, nella certificazione notarile, trascritto nell'anno 1973

_____ per la quota di 1/2, in forza di Atto di vendita (dal 19/08/1973 fino al 23/11/2004), con atto stipulato il 19/08/1973 a firma di Notaio Saija.

Il titolo è riferito solamente a Particella di terreno n 118 del foglio di mappa 4.

L'atto rogato dal Notaio Saija viene indicato, nella certificazione notarile, trascritto nell'anno 1973

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 Di retro Dirigenziale n. 801 del 19 luglio 2004, l'immobile ricade in zona E - Verde Agricolo. Norme tecniche di attuazione ed indici: 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 ed interpoderali, anche se non espressamente indicate nelle cartografie del P.R.G.. - In queste zone è concessa l'edificazione di unità abitative residenziali nel verde agricolo nel rispetto dei seguenti parametri: Superficie minima lotto: mq 3000. - Indice di fabbricabilità fondiario: 0,03 mc/mq; - Altezza massima: 7,50 ml; - Rapporto di copertura: minore/uguale 1%; - Numero max di piani fuori terra: 2 - Copertura a tetto. Per quanto attiene l'edificazione di eventuali fabbricati posti a servizio dell'agricoltura, la stessa è possibile con i seguenti parametri: - Rapporto di copertura: 5%; - Altezza massima: ml 4,00; - Copertura a tetto - Distanza minima dal confine: ml 7,50; - Distanza minima tra fabbricati: ml 15,00; - Gli edifici devono assolvere le funzioni strumentali dell'attività



agricola, devono avere caratteristiche tipologiche e costruttive collegati con la gestione del fondo. La struttura edilizia deve essere aderente alla specifica funzione alla quale deve assolvere. Nelle zone agricole dovrà essere rispettata una distanza minima dalle strade provinciali e comunali di ml 20,00 per le strade di larghezza inferiore a ml 10,50 e ml 30 per le strade di larghezza superiori a ml 10,50, nonchè la distanza minima di ml 60,00 dalla sede autostradale, nel rispetto dell'art. 4 della D.M. 1/4/1968. Ogni intervento di manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione o nuova edificazione 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. Non possono essere accorpati terreni che, pur risultando dello stesso proprietario, non risultano tra essi contigui e, conseguenzialmente, trasferimenti di possibili volumetrie. Per le nuove edificazioni finalizzate all'agriturismo, previa redazione di specifico Piano Esecutivo, dovranno essere rispettati i seguenti parametri: - superficie minima del lotto: Ha 2,00 (aree contigue o unico fondo); - Indice di fabbricabilità Fondiario: $if = 0,03 \text{ mc/mq}$; - Distanza minima dai confini: m 10,00; - Altezza massima: m 7,50; - Numero di piani fuori terra: 2; - Copertura a tetto; E' consentita inoltre, in caso di fabbricati esistenti da destinare ad attività agrituristica, l'incremento del 30% della volumetria esistente. Previa autorizzazione delle amministrazioni competenti, nelle zone destinate a verde agricolo è consentito il mutamento della destinazione d'uso dei fabbricati realizzati con regolare concessione edilizia, da civile abitazione a destinazione ricettivo alberghiera e di ristorazione ove sia verificata la compatibilità ambientale della nuova destinazione ed il rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie nonchè di sicurezza. Il Piano esecutivo di cui sopra dovrà essere redatto nel rispetto delle seguenti prescrizioni: a) mantenimento della continuità del verde naturale e delle alberature esistenti; b) accorpamento dei volumi edilizi e dei servizi indirizzato alla conformazione di un nucleo rurale nel rispetto dei caratteri tipologici e tipici del luogo; c) distanza minimo di m. 3,00 in line d'aria tra il nucleo rurale previsto ed altre zone abitate di qualsiasi tipo; d) assunzione esplicita, nella convenzione tra le ditte proprietarie e l'Amministrazione Comunale, oltre agli obblighi relativi all'urbanizzazione primaria e secondaria, degli impegni relativi alla conservazione ed al potenziamento dell'unità paesistica e culturale dell'intero ambito e al rimboschimento, nella proporzione di un albero di alto fusto, del tipo che sarà prescritto dall'Amministrazione Comunale, per ogni 50 metri cubi di volume da realizzare; e) integrazione delle attrezzature per il tempo libero e lo sport, commisura e alle attività agrituristiche, con l'unità paesistica e culturale dell'ambito di insediamento.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme..

Non è stato possibile raggiungere il sito in quanto a verbale è stato dichiarato dal Sig. _____, marito dell'esecutata _____ che il terreno è in completo stato di abbandono e per raggiungerlo occorre attraversare altri terreni, di altre ditte, in completo stato di abbandono

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



terreno agricolo a FURCI SICULO, della superficie commerciale di 710,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (I)
 Trattasi di un terreno agricolo al quale non si è avuto accesso in quanto durante i sopralluoghi il Sig. , marito della esecutata F , ha dichiarato che per l'accesso al predetto terreno si sarebbero dovuti attraversare terreni di altre ditte e che risultavano in completo stato di abbandono.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 118 (catasto terreni), indirizzo catastale: trattasi di terreni, intestato a

L'accesso al terreno, in base a quanto dichiarato dal Sig. (marito dell'esecutata Sig.ra a, avviene attraverso altri terreni in completo stato di abbandono

Presenta una forma regolare, un'orografia acclive, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee ,arboree: spontanee ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Il più importante centro limitrofo è il comune di Taormina e Giardini che distano circa 15 Km). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 Km

☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

☆☆☆☆

esposizione:

☆☆☆☆

luminosità:

☆☆☆☆

panoramicità:

☆☆☆☆

impianti tecnici:

☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

☆☆☆☆

servizi:

☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un terreno



CONSISTENZA.

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	710,00	x	100 %	=	710,00
Totale:	710,00				710,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI**

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

Sviluppo Valutazione:

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.

Effettuando la media dei valori riscontrati si ottiene un valore unitario pari ad € 5,00/mq

Calcolo del valore di mercato:

Valore superficie principale: 710,00 x 5,00 = 3.550,00

Riepilogo Valori Corpi:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 3.550,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 3.550,00

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 Furci Siculo, agenzie: Furci Siculo, 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	terreno agricolo	710.00	0.00	3.550.00	3.550.00
				3.550,00 €	3.550,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 3.550,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 532,50

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


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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 3.017,50



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 256/2019

LOTTO 5**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

 terreno agricolo a PAGLIARA, della superficie commerciale di 2.050,00 mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà (
- 1/6 di piena proprietà ()
- 4/6 di piena proprietà)

Trattasi di un terreno agricolo in parte coltivato ad uliveto ed in parte ad agrumeto. L'accesso avviene direttamente dalla strada pubblica attraverso un cancello in ferro. Attorno al terreno è presente un canale per l'irrigazione dal quale si attinge acqua per l'irrigazione del fondo. Su tale terreno è stata accertata la presenza di diversi corpi di fabbrica adibiti a deposito attrezzi che sono stati realizzati senza alcuna autorizzazione edilizia e sismica, vedasi dichairazione resa a verbale dall'esecutata

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 439-494 (catasto terreni), indirizzo catastale: trattasi di terreni, intestato a

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, le seguenti sistemazioni agrarie: uliveto ed agrumeto, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee ,arboree: ulivi - agrumi ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.050,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.850,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.372,50
Data della valutazione:	30/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
I terreni sono stati visionati dal sottoscritto accompagnato dall'esecutata



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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca legale attiva, iscritta il 05/10/2018 a Messina ai nn. 23485/3109, a favore di RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede a Messina, contro _____, derivante da Ruolo Esattoriale del 21/09/2018 di Riscossione Sicilia spa di Messina Rep 1162/2016.

Importo ipoteca: 430001,60.

Importo capitale: 215000,80.

La formalità è riferita solamente a Quota di 1/6 di proprietà dell'esecutato

ipoteca giudiziale attiva, iscritta il 05/11/2019 a Messina ai nn. 30047/3511, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. Per Azioni, contro _____, derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Messina in data 20/08/2019 Rep. 1330/2019.

Importo ipoteca: 110000,00.

Importo capitale: 65409,89

ipoteca legale, iscritta il 07/04/2004 a Messina ai nn. 13346/2850, a favore di Montepaschi Serit SPA Serv. Riscossione Tributi di Messina, contro _____, derivante da Atto del 17/03/2004 di Montepaschi Serit Riscossione Tributi di Messina Rep 26795/2003.

Importo ipoteca: 30914,96.

Importo capitale: 15457,48.

La formalità è riferita solamente a Quota di 1/6 di proprietà dell'esecutato

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 27/12/2019 a Messina ai nn. 35453/26506, a favore di Banca Popolare Agricola di Ragusa Soc Coop Per Azioni con sede in Ragusa, contro I _____ P _____, derivante da Verbale di Pignoramento emesso dal Tribunale di Messina in data 12/12/2019 Rep 4129/2019

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Ulteriori avvertenze:



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
Trattasi di terreni	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

I _____ per la quota di 3/6, in forza di Atto di vendita (dal 09/02/1986), con atto stipulato il 09/02/1986 a firma di Notaio Grazia Melina ai nn. Rep. 57069 di repertorio, trascritto il 26/02/1986 a Messina ai nn. 5007/4156

_____ per la quota di 1/6, in forza di Successione di _____ (dal 25/09/1992), trascritto il 24/09/1993 a Messina ai nn. 23387/19939

_____ per la quota di 1/6, in forza di Successione di _____ (dal 25/09/1992), trascritto il 24/09/1992 a Messina ai nn. 23387/19939

_____ a per la quota di 1/6, in forza di Successione di _____ (dal 25/09/1992), trascritto il 24/09/1992 a Messina ai nn. 23387/19939

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona E - Verde Agricolo. Norme tecniche di attuazione ed indici: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E - DESTINAZIONE D'USO: AGRICOLA - TIPO: E - TIPOLOGIA URBANISTICA: EDILIZIA RURALE - DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA (MC/MQ): 0,03 - DIMENSIONE MINIMA LOTTO: ---- - RAPPORTO DI COPERTURA: NON SUPERIORE ALL'1% PER LE ABITAZIONI; - NUMERO MAX PIANI FUORI TERRA: 2 - ALTEZZA MAX: M 7,50 - LUNGHEZZA MAX FRONTI: ---- - DISTANZA MINIMA TRA CORPI DI FABBRICA: M 15 - DISTANZA MINIMA DAI CONFINI: M 7,50 - DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE: M. 20 DA STRADE PUBBLICHE - M 5 DA STRADE PRIVATE - COSTRUZIONI ACCESSORIE: AMMESSE - TIPOLOGIA EDILIZIA: ----- - PRESCRIZIONI PARTICOLARI: I PIANI DI LOTTIZZAZIONI PER NUCLEI RESIDENZIALI E ATTREZZATURE DI SERVIZIO DEVONO ESSERE ESTESI A LOTTI MINIMI DI HA 1. MQ 6 PER ABITANTE DA INSEDIARE DEVONO ESSERE DESTINATE AD AREE PER L'ISTRUZIONE E PER LE ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE. - LE COSTRUZIONI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA (STALLE, SILOS, MAGAZZINI, ECC.) SONO CONCESSE OLTRE I LIMITI DI DENSITA' DI ZONA



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sui terreni di che trattasi è stata accertata la presenza di diversi corpi di fabbrica realizzati senza alcuna autorizzazione edilizia e sismica. Infatti, durante i sopralluoghi l'esecutata ha dichiarato che per i predetti corpi di fabbrica non è stata rilasciata alcuna autorizzazione.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stata accertata la presenza di diversi fabbricati adibiti a deposito realizzati senza alcuna autorizzazione sismica e urbanistica, infatti, durante le operazioni peritali l'esecutata F. ha dichiarato che per la realizzazione dei predetti fabbricati non è stata ottenuta alcuna autorizzazione (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione dei fabbricati realizzati: €.5.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

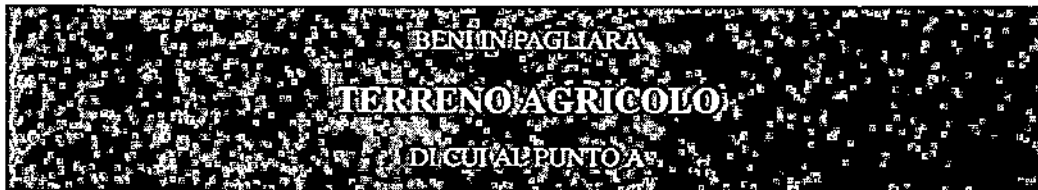
CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Nell'estratto di mappa catastale non sono rappresentati vari corpi di fabbrica, adibiti a deposito, rilevati sui luoghi. Considerato che per tali fabbricati non è presente alcuna autorizzazione sismica e urbanistica gli stessi devono essere demoliti e pertanto, a fabbricati demoliti, si avrà la conformità catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



terreno agricolo a PAGLIARA, della superficie commerciale di 2.050,00 mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ()
- 1/6 di piena proprietà ()
- 4/6 di piena proprietà ()

Trattasi di un terreno agricolo in parte coltivato ad uliveto ed in parte ad agrumeto. L'accesso avviene direttamente dalla strada pubblica attraverso un cancello in ferro. Attorno al terreno è presente un canale per l'irrigazione dal quale si attinge acqua per l'irrigazione del fondo. Su tale terreno è stata accertata la presenza di diversi corpi di fabbrica adibiti a deposito attrezzi che sono stati realizzati senza alcuna autorizzazione edilizia e sismica, vedasi dichiarazione resa a verbale dall'esecutata F.

Identificazione catastale:



- foglio 15 particelle 430-404 (catasto terreni). indirizzo catastale: trattasi di terreni, intestato a

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, le seguenti sistemazioni agrarie: uliveto ed agrumeto, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee, arboree: ulivi - agrumi, Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Il più importante centro limitrofo è il comune di Taormina e Giardini che distano circa 15 Km). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 Km ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE.

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Trattasi di un terreno

CONSISTENZA

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	2.050,00	x	100 %	=	2.050,00
Totale:	2.050,00				2.050,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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. Effettuando la media dei valori riscontrati si ottiene un valore unitario pari ad € 17,00/mq



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.050,00 x 17,00 = 34.850,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 34.850,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 34.850,00

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 Pagliara, agenzie: Pagliara, 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	terreno agricolo	2.050,00	0,00	34.850,00	34.850,00
				34.850,00 €	34.850,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 5.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 29.850,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 4.477,50

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: € 25.372,50



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 256/2019

LOTTO 6**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

- A** terreno agricolo a PAGLIARA, della superficie commerciale di 3.030,00 mq per la quota di:
- 1/6 di piena proprietà ()
 - 1/6 di piena proprietà (C)
 - 4/6 di piena proprietà

Trattasi di un terreno agricolo che non si è potuto visionare in quanto inaccessibile. Infatti, durante il sopralluogo il Sig. ' _____ marito dell'esecutata _____ a, ha dichiarato che tali terreni sono in completo stato di abbandono ed inaccessibili.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 646-200-201-826 (catasto terreni), indirizzo catastale: trattasi di terreni, intestato a F

Presenta una forma regolare, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee ,arboree: spontanee ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.030,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.150,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.877,50
Data della valutazione:	30/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

I terreni non sono stati visionati dal sottoscritto in quanto durante le operazioni peritali il Sig. C _____ marito della esecutata _____ ha dichiarato che per l'accesso a tali terreni occorreva attraversare altri e che tutti si trovavano in completo stato di abbandono.



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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistica: 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 legale attiva, iscritta il 05/10/2018 a Messina ai nn. 23485/3109, a favore di RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede a Messina , contro _____ derivante da Ruolo Esattoriale del 21/09/2018 di Riscossione Sicilia spa di Messina Rep 1162/2016.

Importo ipoteca: 430001,60.

Importo capitale: 215000,80.

La formalità è riferita solamente a Quota di 1/6 di proprietà dell'esecutata l

ipoteca giudiziale attiva, iscritta il 05/11/2019 a Messina ai nn. 30047/3511 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. Per Azioni, contro _____ derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Messina in data 20/08/2019 Rep. 1330/2019.

Importo ipoteca: 110000,00.

Importo capitale: 65409,89.

La formalità è riferita solamente a intera quota delle particelle 200 - 201 - 826 e 646 in quanto tale iscrizione è contro _____ e contro _____ r la quota di 1/6 ciascuno e contro _____

per la quota di 4/6.

Nella certificazione notarile viene indicato erroneamente che l'iscrizione è contro F _____ o _____ per la quota di 1/6 ciascuno e contro _____ per la quota di 4/6

ipoteca legale, iscritta il 07/04/2004 a Messina ai nn. 13346/2850, a favore di Montepaschi Serit SPA Serv. Riscossione Tributi di Messina, contro _____, derivante da Atto del 17/03/2004 di Montepaschi Serit Riscossione Tributi di Messina Rep 26795/2003.

Importo ipoteca: 30914,96.

Importo capitale: 15457,48.

La formalità è riferita solamente a Quota di 1/6 di proprietà dell'esecutato _____

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 27/12/2019 a Messina ai nn. 35453/26506, a favore di Banca Popolare Agricola di Ragusa Soc Coop Per Azioni con sede in Rgausa, contro P _____ I _____, derivante da Verbale di Pignoramento emesso dal Tribunale di Messina in data 12/12/2019 Rep 4129/2019.

La formalità è riferita solamente a Intera quota delle particelle 200-201-826-646 in quanto il pignoramento è contro _____ F _____ ia per la quota di 1/6 ciascuno e contro _____

per la quota di 4/6.



Nella *certificazione* notarile viene indicato erroneamente che l'iscrizione è contro l
e I per la quota di 1/6 ciascuno e contro per la quota di 4/6

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
Ulteriori avvertenze:	
Trattasi di terreni	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

F. [redacted], per la quota di 1/6, in forza di Successione di P. [redacted] anni (dal 25/09/1992), trascritto il 24/09/1993 a Messina ai nn. 23387/19939

F. [redacted] o per la quota di 1/6, in forza di Successione di F. [redacted] ni (dal 25/09/1992), trascritto il 24/09/1992 a Messina ai nn. 23387/19939

L. [redacted] i per la quota di 4/6, in forza di Successione di F. [redacted] i (dal 25/09/1992), trascritto il 24/09/1992 a Messina ai nn. 23387/19939

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona E - Verde Agricolo. Norme tecniche di attuazione ed indici: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E - DESTINAZIONE D'USO: AGRICOLA - TIPO: E - TIPOLOGIA URBANISTICA: EDILIZIA RURALE - DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA (MC/MQ): 0,03 - DIMENSIONE MINIMA LOTTO: ---- - RAPPORTO DI COPERTURA: NON SUPERIORE ALL'1% PER LE ABITAZIONI; - NUMERO MAX PIANI FUORI TERRA: 2 - ALTEZZA MAX: M 7,50 - LUNGHEZZA MAX FRONTI: ---- - DISTANZA MINIMA TRA CORPI DI FABBRICA: M 15 - DISTANZA MINIMA DAI CONFINI: M 7,50 -



DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE: M. 20 DA STRADE PUBBLICHE - M 5 DA STRADE PRIVATE - COSTRUZIONI ACCESSORIE: AMMESSE - TIPOLOGIA EDILIZIA: -----
 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI: I PIANI DI LOTTIZZAZIONI PER NUCLEI RESIDENZIALI E ATTREZZATURE DI SERVIZIO DEVONO ESSERE ESTESI A LOTTI MINIMI DI HA 1. MQ 6 PER ABITANTE DA INSEDIARE DEVONO ESSERE DESTINATE AD AREE PER L'ISTRUZIONE E PER LE ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE. - LE COSTRUZIONI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA (STALLE, SILOS, MAGAZZINI, ECC.) SONO CONCESSE OLTRE I LIMITI DI DENSITA' DI ZONA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta .

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



terreno agricolo a PAGLIARA, della superficie commerciale di 3.030,00 mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ()
- 1/6 di piena proprietà ()
- 4/6 di piena proprietà ()

Trattasi di un terreno agricolo che non si è potuto visionare in quanto inaccessibile. Infatti, durante il sopralluogo il Sig. () marito dell'esecutata F () , ha dichiarato che tali terreni sono in completo stato di abbandono ed inaccessibili.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 646-200-201-826 (catasto terreni), indirizzo catastale: trattasi di terreni, intestato a F () a ()

Presenta una forma regolare, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee ,arboree: spontanee ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Il più importante centro limitrofo è il comune di Taormina e Giardini che distano circa 15 Km). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 6 Km

☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

☆☆☆☆

esposizione:

☆☆☆☆

luminosità:

☆☆☆☆

panoramicità:

☆☆☆☆

impianti tecnici:

☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

☆☆☆☆

servizi:

☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA.

Trattasi di un terreno

CONSISTENZA

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	3.030,00	x	100 %	=	3.030,00
Totale:	3.030,00				3.030,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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.

Effettuando la media dei valori riscontrati si ottiene un valore unitario pari ad € 5,00/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.030,00 x 5,00 = 15.150,00

RIPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 15.150,00



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 15.150,00

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 Pagliara, agenzie: Pagliara, 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	terreno agricolo	3.030,00	0,00	15.150,00	15.150,00
				15.150,00 €	15.150,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 15.150,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 2.272,50

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: € 12.877,50



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 256/2019

LOTTO 7**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a PAGLIARA, della superficie commerciale di 930,00 mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà (I)
- 1/6 di piena proprietà ()
- 4/6 di piena proprietà ()

Trattasi di un terreno agricolo che non si è potuto visionare in quanto inaccessibile. Infatti, durante il sopralluogo il Sig. C marito dell'esecutata ¹ ha dichiarato che tali terreni sono in completo stato di abbandono ed inaccessibili.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 508 (catasto terreni), indirizzo catastale: trattasi di terreni, intestato a

Presenta una forma regolare, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee ,arboree: spontanee ,il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	930,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.790,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.371,50
Data della valutazione:	30/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

I terreni non sono stati visionati in quanto durante le operazioni peritali il Sig. C marito della esecutata ¹, che mi ha accompagnato per visionare i vari immobili ha dichiarato che tali terreni sono risultano inaccessibili in quanto in completo stato di abbandono.



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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 05/10/2018 a Messina ai nn. 23485/3109, a favore di RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede a Messina, contro _____ derivante da Ruolo Esattoriale del 21/09/2018 di Riscossione Sicilia spa di Messina Rep 1162/2016.

Importo ipoteca: 430001,60.

Importo capitale: 215000,80.

La formalità è riferita solamente a Quota di 1/6 di proprietà dell'esecutata I _____ a _____

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 05/11/2019 a Messina ai nn. 30047/3511, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. Per Azioni, contro I _____ a _____ derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Messina in data 20/08/2019 Rep. 1330/2019.

Importo ipoteca: 110000,00.

Importo capitale: 65409,89.

La formalità è riferita solamente a intera quota della particella 508 in quanto tale iscrizione è contro _____ per la quota di 1/6 ciascuno e contro _____ per la

quota di 4/6.

Nella certificazione notarile viene indicato erroneamente che l'iscrizione è contro _____ o _____ c _____ per la quota di 1/6 ciascuno e contro _____ per la quota di 4/6

ipoteca **legale**, iscritta il 07/04/2004 a Messina ai nn. 13346/2850, a favore di Montepaschi Serit SPA Serv. Riscossione Tributi di Messina, contro F _____ o, derivante da Atto del 17/03/2004 di Montepaschi Serit Riscossione Tributi di Messina Rep 26795/2003.

Importo ipoteca: 30914,96.

Importo capitale: 15457,48.

La formalità è riferita solamente a Quota di 1/6 di proprietà dell'esecutato

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento.

pignoramento, trascritto il 27/12/2019 a Messina ai nn. 35453/26506, a favore di Banca Popolare Agricola di Ragusa Soc Coop Per Azioni con sede in Rgausa, contro F _____ a, derivante da Verbale di Pignoramento emesso dal Tribunale di Messina in data 12/12/2019 Rep 4129/2019.

La formalità è riferita solamente a Intera quota della particella 508 in quanto o il pignoramento è contro F _____ per la quota di 1/6 ciascuno e contro _____ per la quota di 4/6.



Nella certificazione notarile viene indicato erroneamente che l'iscrizione è contro P
e. , per la quota di 1/6 ciascuno e contro , per la quota di 4/6

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
Ulteriori avvertenze:	
Trattasi di terreni	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ per la quota di 1/6, in forza di Successione di I _____ (dal
25/09/1992), trascritto il 24/09/1993 a Messina ai nn. 23387/19939 -
F _____, per la quota di 1/6, in forza di Successione di I _____ (dal
25/09/1992), trascritto il 24/09/1992 a Messina ai nn. 23387/19939
I _____, per la quota di 4/6, in forza di Successione di _____ (dal 25/09/1992).
trascritto il 24/09/1992 a Messina ai nn. 23387/19939

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona E - Verde Agricolo. Norme tecniche di attuazione ed indici: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E - DESTINAZIONE D'USO: AGRICOLA - TIPO: E - TIPOLOGIA URBANISTICA: EDILIZIA RURALE - DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA (MC/MQ): 0,03 - DIMENSIONE MINIMA LOTTO: ---- - RAPPORTO DI COPERTURA: NON SUPERIORE ALL'1% PER LE ABITAZIONI; - NUMERO MAX PIANI FUORI TERRA: 2 - ALTEZZA MAX: M 7,50 - LUNGHEZZA MAX FRONTI: ---- - DISTANZA MINIMA TRA CORPI DI FABBRICA: M 15 - DISTANZA MINIMA DAI CONFINI: M 7,50 -



DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE: M. 20 DA STRADE PUBBLICHE - M 5 DA STRADE PRIVATE - COSTRUZIONI ACCESSORIE: AMMESSE - TIPOLOGIA EDILIZIA: -----
 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI: I PIANI DI LOTTIZZAZIONI PER NUCLEI RESIDENZIALI E ATTREZZATURE DI SERVIZIO DEVONO ESSERE ESTESI A LOTTI MINIMI DI HA 1. MQ 6 PER ABITANTE DA INSEDIARE DEVONO ESSERE DESTINATE AD AREE PER L'ISTRUZIONE E PER LE ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE. - LE COSTRUZIONI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA (STALLE, SILOS, MAGAZZINI, ECC.) SONO CONCESSE OLTRE I LIMITI DI DENSITA' DI ZONA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)
 L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)
 L'immobile risulta .

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



terreno agricolo a PAGLIARA, della superficie commerciale di 930,00 mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà (l)
- 1/6 di piena proprietà (l)
- 4/6 di piena proprietà (l)

Trattasi di un terreno agricolo che non si è potuto visionare in quanto inaccessibile. Infatti, durante il sopralluogo il Sig. () o, marito dell'esecutata I (), ha dichiarato che tali terreni sono in completo stato di abbandono ed inaccessibili.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 508 (catasto terreni), indirizzo catastale: trattasi di terreni, intestato a

Presenta una forma regolare, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee ,arboree: spontanee ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Il più importante centro limitrofo è il comune di Taormina e Giardini che distano circa 15 Km). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 6 Km ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA.

Trattasi di un terreno

CONSISTENZA

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	930,00	x	100 %	=	930,00
Totale:	930,00				930,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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.

Effettuando la media dei valori discontrati si ottiene un valore unitario pari ad € 3,00/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $930,00 \times 3,00 = 2.790,00$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.790,00**



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.790,00

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 Pagliara, agenzie: Pagliara, 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	terreno agricolo	930,00	0,00	2.790,00	2.790,00
				2.790,00 €	2.790,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 2.790,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 418,50

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: € 2.371,50



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 256/2019

LOTTO 8**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

terreno agricolo a PAGLIARA, della superficie commerciale di 200,00 mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà
- 1/6 di piena proprietà (
- 4/6 di piena proprietà)

Trattasi di un terreno agricolo che non si è potuto visionare in quanto inaccessibile. Infatti, durante il sopralluogo il Sig. (, marito dell'esecutata) ha dichiarato che tali terreni sono in completo stato di abbandono ed inaccessibili.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 87 (catasto terreni), indirizzo catastale: trattasi di terreni, intestato a

Presenta una forma regolare, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee ,arboree: spontanee ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	200,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 510,00
Data della valutazione:	30/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

I terreni non sono stati visionati in quanto durante le operazioni peritali il Sig. , marito della esecutata , che mi ha accompagnato per visionare i vari immobili ha dichiarato che tali terreni sono risultano inaccessibili in quanto in completo stato di abbandono.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca legale attiva, iscritta il 05/10/2018 a Messina ai nn. 23485/3109, a favore di RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede a Messina, contro _____, derivante da Ruolo Esattoriale del 21/09/2018 di Riscossione Sicilia spa di Messina Rep 1162/2016.

Importo ipoteca: 430001,60.

Importo capitale: 215000,80.

La formalità è riferita solamente a Quota di 1/6 di proprietà dell'esecutata _____

ipoteca giudiziale attiva, iscritta il 05/11/2019 a Messina ai nn. 30047/3511, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. Per Azioni, contro _____, derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Messina in data 20/08/2019 Rep. 1330/2019.

Importo ipoteca: 110000,00.

Importo capitale: 65409,89.

La formalità è riferita solamente a intera quota della particella 87 in quanto tale iscrizione è contro _____ per la quota di 1/6 ciascuno e contro _____, per la quota di 4/6.

Nella certificazione notarile viene indicato erroneamente che l'iscrizione è contro _____ e _____ per la quota di 1/6 ciascuno e contro _____ per la quota di 4/6

ipoteca legale, iscritta il 07/04/2004 a Messina ai nn. 13346/2850, a favore di Montepaschi Serit SPA Serv. Riscossione Tributi di Messina, contro _____ derivante da Atto del 17/03/2004 di Montepaschi Serit Riscossione Tributi di Messina Rep 26795/2003.

Importo ipoteca: 30914,96.

Importo capitale: 15457,48.

La formalità è riferita solamente a Quota di 1/6 di proprietà dell'esecutato _____

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 27/12/2019 a Messina ai nn. 35453/26506, a favore di Banca Popolare Agricola di Ragusa Soc Coop Per Azioni con sede in Ragusa, contro _____ derivante da Verbale di Pignoramento emesso dal Tribunale di Messina in data 12/12/2019 Rep 4129/2019.

La formalità è riferita solamente a Intera quota della particella 87 in quanto il pignoramento è contro _____ per la quota di 1/6 ciascuno e contro _____ per la quota di 4/6.



Nella certificazione notarile viene indicato erroneamente che l'iscrizione è contro F
e I per la quota di 1/6 ciascuno e contro I per la quota di 4/6

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
Ulteriori avvertenze:	
Trattasi di terreni	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ a per la quota di 1/6, in forza di Successione di _____ (dal
25/09/1992), trascritto il 24/09/1993 a Messina ai nn. 23387/19939

P_____ io per la quota di 1/6, in forza di Successione di Pr _____ (dal
25/09/1992), trascritto il 24/09/1992 a Messina ai nn. 23387/19939

_____ a per la quota di 4/6, in forza di Successione di F _____ (dal 25/09/1992),
trascritto il 24/09/1992 a Messina ai nn. 23387/19939

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona E - Verde Agricolo. Norme tecniche di attuazione ed indici: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E - DESTINAZIONE D'USO: AGRICOLA - TIPO: E - TIPOLOGIA URBANISTICA: EDILIZIA RURALE - DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA (MC/MQ): 0,03 - DIMENSIONE MINIMA LOTTO: ---- - RAPPORTO DI COPERTURA: NON SUPERIORE ALL'1% PER LE ABITAZIONI; - NUMERO MAX PIANI FUORI TERRA: 2 - ALTEZZA MAX: M 7,50 - LUNGHEZZA MAX FRONTI: ---- - DISTANZA MINIMA TRA CORPI DI FABBRICA: M 15 - DISTANZA MINIMA DAI CONFINI: M 7,50 -



DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE: M. 20 DA STRADE PUBBLICHE - M 5 DA STRADE PRIVATE - COSTRUZIONI ACCESSORIE: AMMESSE - TIPOLOGIA EDILIZIA: -----
 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI: I PIANI DI LOTTIZZAZIONI PER NUCLEI RESIDENZIALI E ATTREZZATURE DI SERVIZIO DEVONO ESSERE ESTESI A LOTTI MINIMI DI HA 1. MQ 6 PER ABITANTE DA INSEDIARE DEVONO ESSERE DESTINATE AD AREE PER L'ISTRUZIONE E PER LE ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE. - LE COSTRUZIONI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA (STALLE, SILOS, MAGAZZINI, ECC.) SONO CONCESSE OLTRE I LIMITI DI DENSITA' DI ZONA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)
 L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)
 L'immobile risulta .

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



terreno agricolo a PAGLIARA, della superficie commerciale di 200,00 mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà (P)
- 1/6 di piena proprietà ()
- 4/6 di piena proprietà ()

Trattasi di un terreno agricolo che non si è potuto visionare in quanto inaccessibile. Infatti, durante il sopralluogo il Sig. _____ marito dell'esecutata _____ ia, ha dichiarato che tali terreni sono in completo stato di abbandono ed inaccessibili.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 87 (catasto terreni), indirizzo catastale: trattasi di terreni, intestato a _____

Presenta una forma regolare, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee ,arboree: spontanee ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Il più importante centro limitrofo è il comune di Taormina e Giardini che distano circa 15 Km). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 8 Km

☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

☆☆☆☆

esposizione:

☆☆☆☆

luminosità:

☆☆☆☆

panoramicità:

☆☆☆☆

impianti tecnici:

☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

☆☆☆

servizi:

☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA.

Trattasi di un terreno

CONSISTENZA

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	200,00	x	100 %	=	200,00
Totale:	200,00				200,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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.

Effettuando la media dei valori riscontrati si ottiene un valore unitario pari ad € 3,00/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 200,00 x 3,00 = 600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 600,00



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 600,00

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 Pagliara, agenzie: Pagliara, osservatori del mercato immobiliare OMI aggiornato al primo semestre 2023, ed inoltre: Borsino immobiliare italiano

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPE

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	200,00	0,00	600,00	600,00
				600,00 €	600,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 600,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 90,00

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: € 510,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 256/2019

LOTTO 9**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A) terreno agricolo a PAGLIARA, della superficie commerciale di 2.930,00 mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ()
- 1/6 di piena proprietà ()
- 4/6 di piena proprietà ()

Trattasi di un terreno agricolo che non si è potuto visionare in quanto inaccessibile. Infatti, durante il sopralluogo il Sig. () marito dell'esecutata () ha dichiarato che tali terreni sono in completo stato di abbandono ed inaccessibili.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 299 (catasto terreni), indirizzo catastale: trattasi di terreni, intestato a

Presenta una forma regolare, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee ,arboree: spontanee ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.930,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.790,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.471,50
Data della valutazione:	30/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

I terreni non sono stati visionati in quanto durante le operazioni peritali il Sig. () marito della esecutata () che mi ha accompagnato per visionare i vari immobili ha dichiarato che tali terreni sono risultano inaccessibili in quanto in completo stato di abbandono.



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 pregiudizievole: Nessuna.*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.*

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 legale attiva, iscritta il 05/10/2018 a Messina ai nn. 23485/3109, a favore di RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede a Messina, contro _____ derivante da Ruolo Esattoriale del 21/09/2018 di Riscossione Sicilia spa di Messina Rep 1162/2016.

Importo ipoteca: 430001,60.

Importo capitale: 215000,80.

La formalità è riferita solamente a Quota di 1/6 di proprietà dell'esecutata

ipoteca giudiziale attiva, iscritta il 05/11/2019 a Messina ai nn. 30047/3511, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. Per Azioni, contro _____

_____ derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Messina in data 20/08/2019 Rep. 1330/2019.

Importo ipoteca: 110000,00.

Importo capitale: 65409,89.

La formalità è riferita solamente a intera quota della particella 299 in quanto tale iscrizione è contro _____ per la quota di 1/6 ciascuno e contro I _____ per la quota di 4/6.

Nella certificazione notarile viene indicato erroneamente che l'iscrizione è contro _____ per la quota di 1/6 ciascuno e contro _____ per la quota di 4/6

ipoteca legale, iscritta il 07/04/2004 a Messina ai nn. 13346/2850, a favore di Montepaschi Serit SPA Serv. Riscossione Tributi di Messina, contro F _____ derivante da Atto del 17/03/2004 di Montepaschi Serit Riscossione Tributi di Messina Rep 26795/2003.

Importo ipoteca: 30914,96.

Importo capitale: 15457,48.

La formalità è riferita solamente a Quota di 1/6 di proprietà dell'esecutato

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 27/12/2019 a Messina ai nn. 35453/26506, a favore di Banca Popolare Agricola di Ragusa Soc Coop Per Azioni con sede in Ragusa, contro _____

_____ derivante da Verbale di Pignoramento emesso dal Tribunale di Messina in data 12/12/2019 Rep 4129/2019.

La formalità è riferita solamente a Intera quota della particella 299 in quanto il pignoramento è contro F _____ per la quota di 1/6 ciascuno e contro L _____ per la quota di 4/6.



Nella certificazione notarile viene indicato erroneamente che l'iscrizione è contro;
e _____ per la quota di 1/6 ciascuno e contro _____ per la quota di 4/6

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
Ulteriori avvertenze:	
Trattasi di terreni	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ per la quota di 1/6, in forza di Successione di _____ (dal
25/09/1992), trascritto il 24/09/1993 a Messina ai nn. 23387/19939
_____, per la quota di 1/6, in forza di Successione di _____ (dal
25/09/1992), trascritto il 24/09/1992 a Messina ai nn. 23387/19939
_____ per la quota di 4/6, in forza di Successione di _____ dal 25/09/1992),
trascritto il 24/09/1992 a Messina ai nn. 23387/19939

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona E - Verde Agricolo. Norme tecniche di attuazione ed indici: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E - DESTINAZIONE D'USO: AGRICOLA - TIPO: E - TIPOLOGIA URBANISTICA: EDILIZIA RURALE - DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA (MC/MQ): 0,03 - DIMENSIONE MINIMA LOTTO: ---- - RAPPORTO DI COPERTURA: NON SUPERIORE ALL'1% PER LE ABITAZIONI; - NUMERO MAX PIANI FUORI TERRA: 2 - ALTEZZA MAX: M 7,50 - LUNGHEZZA MAX FRONTI: ---- - DISTANZA MINIMA TRA CORPI DI FABBRICA: M 15 - DISTANZA MINIMA DAI CONFINI: M 7,50 -



DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE: M. 20 DA STRADE PUBBLICHE - M 5 DA STRADE PRIVATE - COSTRUZIONI ACCESSORIE: AMMESSE - TIPOLOGIA EDILIZIA: -----
 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI: I PIANI DI LOTTIZZAZIONI PER NUCLEI RESIDENZIALI E ATTREZZATURE DI SERVIZIO DEVONO ESSERE ESTESI A LOTTI MINIMI DI HA 1. MQ 6 PER ABITANTE DA INSEDIARE DEVONO ESSERE DESTINATE AD AREE PER L'ISTRUZIONE E PER LE ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE. - LE COSTRUZIONI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA (STALLE, SILOS, MAGAZZINI, ECC.) SONO CONCESSE OLTRE I LIMITI DI DENSITA' DI ZONA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)
 L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)
 L'immobile risulta .

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



terreno agricolo a PAGLIARA, della superficie commerciale di 2.930,00 mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ()
- 1/6 di piena proprietà ()
- 4/6 di piena proprietà ()

Trattasi di un terreno agricolo che non si è potuto visionare in quanto inaccessibile. Infatti, durante il sopralluogo il Sig. _____ marito dell'esecutata _____ ha dichiarato che tali terreni sono in completo stato di abbandono ed inaccessibili.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 299 (catasto terreni), indirizzo catastale: trattasi di terreni, intestato a _____

Presenta una forma regolare, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee ,arboree: spontanee ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Il più importante centro limitrofo è il comune di Taormina e Giardini che distano circa 15 Km). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 8 Km ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA.

Trattasi di un terreno

CONSISTENZA

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	2.930,00	x	100 %	=	2.930,00
Totale:	2.930,00				2.930,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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.

Effettuando la media dei valori riscontrati si ottiene un valore unitario pari ad € 3,00/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.930,00 x 3,00 = 8.790,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 8.790,00



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 8.790,00

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 Pagliara, agenzie: Pagliara, 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	terreno agricolo	2.930,00	0,00	8.790,00	8.790,00
				8.790,00 €	8.790,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 8.790,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 1.318,50

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: € 7.471,50



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 256/2019

LOTTO 10**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

 terreno agricolo a PAGLIARA, della superficie commerciale di 910,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Trattasi di un terreno agricolo che non è stato possibile visionare in quanto durante le operazioni la strada che costeggiava il torrente Pagliara e dava accesso al terreno è stata distrutta dalla furia dell'acqua nei mesi precedenti.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 9 (catasto terreni), indirizzo catastale: trattasi di terreni, intestato a

Presenta una forma regolare, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee ,arboree: spontanee ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	910,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.730,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.320,50
Data della valutazione:	30/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

I terreni non sono stati visionati in quanto durante le operazioni la strada che costeggiava il torrente Pagliara e dava accesso al terreno è stata distrutta dalla furia dell'acqua nei mesi precedenti.

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

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

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

4.1.3. *Atti d'asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca giudiziale attiva, iscritta il 05/11/2019 a Messina ai nn. 30047/3511, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. Per Azioni, contro

derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Messina in data 20/08/2019 Rep. 1330/2019.

Importo ipoteca: 110000,00.

Importo capitale: 65409,89.

La formalità è riferita solamente a intera quota della particella 9 del foglio 14 di proprietà di

ipoteca legale, iscritta il 07/04/2004 a Messina ai nn. 13346/2850, a favore di Montepaschi Serit SPA Serv. Riscossione Tributi di Messina, contro

derivante da Atto del 17/03/2004 di Montepaschi Serit Riscossione Tributi di Messina Rep 26795/2003.

Importo ipoteca: 30914,96.

Importo capitale: 15457,48.

La formalità è riferita solamente a Intera quota dell'esecutato

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 27/12/2019 a Messina ai nn. 35453/26506, a favore di Banca Popolare Agricola di Ragusa Soc Coop Per Azioni con sede in Ragusa, contro

derivante da Verbale di Pignoramento emesso dal Tribunale di Messina in data 12/12/2019 Rep 4129/2019.

La formalità è riferita solamente a Intera quota della particella 9 del foglio 14 di proprietà di

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

Ulteriori avvertenze:

Trattasi di terreni



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di Atto di donazione (dal 16/02/1990), con atto stipulato il 16/02/1990 a firma di Notaio Mandanici ai nn. Rep 31309 di repertorio, trascritto il 12/03/1990 a Messina ai nn. 7498/6367

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona E - Verde Agricolo. Norme tecniche di attuazione ed indici: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E - DESTINAZIONE D'USO: AGRICOLA - TIPO: E - TIPOLOGIA URBANISTICA: EDILIZIA RURALE - DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA (MCM/MQ): 0,03 - DIMENSIONE MINIMA LOTTO: ----- - RAPPORTO DI COPERTURA: NON SUPERIORE ALL'1% PER LE ABITAZIONI; - NUMERO MAX PIANI FUORI TERRA: 2 - ALTEZZA MAX: M 7,50 - LUNGHEZZA MAX FRONTI: ----- - DISTANZA MINIMA TRA CORPI DI FABBRICA: M 15 - DISTANZA MINIMA DAI CONFINI: M 7,50 - DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE: M. 20 DA STRADE PUBBLICHE - M 5 DA STRADE PRIVATE - COSTRUZIONI ACCESSORIE: AMMESSE - TIPOLOGIA EDILIZIA: ----- - PRESCRIZIONI PARTICOLARI: I PIANI DI LOTTIZZAZIONI PER NUCLEI RESIDENZIALI E ATTREZZATURE DI SERVIZIO DEVONO ESSERE ESTESI A LOTTI MINIMI DI HA 1. MQ 6 PER ABITANTE DA INSEDIARE DEVONO ESSERE DESTINATE AD AREE PER L'ISTRUZIONE E PER LE ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE. - LE COSTRUZIONI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA (STALLE, SILOS, MAGAZZINI, ECC.) SONO CONCESSE OLTRE I LIMITI DI DENSITA' DI ZONA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)
L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)
L'immobile risulta .

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

terreno agricolo a PAGLIARA, della superficie commerciale di 910,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Trattasi di un terreno agricolo che non è stato possibile visionare in quanto durante le operazioni la strada che costeggiava il torrente Pagliara e dava accesso al terreno è stata distrutta dalla furia dell'acqua nei mesi precedenti.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 9 (catasto terreni), indirizzo catastale: trattasi di terreni, intestato a

Presenta una forma regolare, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee ,arboree: spontanee ,il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Il più importante centro limitrofo è il comune di Taormina e Giardini che distano circa 15 Km). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 8 Km

★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

★ ★ ★ ★

esposizione:

★ ★ ★ ★

luminosità:

★ ★ ★ ★

panoramicità:

★ ★ ★

impianti tecnici:

★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

★ ★

servizi:

★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un terreno

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



terreno	910,00	x	100 %	=	910,00
Totale:	910,00				910,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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.

Effettuando la media dei valori riscontrati si ottiene un valore unitario pari ad € 3,00/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	910,00	x	3,00	=	2.730,00
-------------------------------	--------	---	------	---	----------

RIEPILOGO VALORI CORPI:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 2.730,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 2.730,00

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 Pagliara, agenzie: Pagliara, 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	terreno agricolo	910,00	0,00	2.730,00	2.730,00
				2.730,00 €	2.730,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 0,00
--	--------



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 2.730,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 409,50

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: €. 2.320,50

data 30/10/2023

il tecnico incaricato
Franco Sabella

