



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

6/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

RED SEA SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Daniele Carlo MADIA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/01/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Giuseppe Furrer

CF:FRRGPP70P14F158R

con studio in MESSINA (ME) V.CHIESA DEI MARINAI, 12

telefono: 0039090364112

email: giuseppefurrer@libero.it

PEC: giuseppe.furrer@ordineingegnerimessina.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 6/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a FURCI SICULO contrada Grotte, della superficie commerciale di **122,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La villa è coposta da una struttura che si eleva su due elevazioni fuori terra con copertura a tetto in falde inclinate e tegole coppe siciliane che confina al suo interno della corte di pertinenza con il terreno di cui al lotto 2 (all'interno del quale si sono osservati alcuni manufatti adibiti a deposito, piscina, terrazze con vista e terreno agricolo adiacente). La villa è composta al piano terra da ingresso (collocato sul prospetto ovest ed in prossimità dell'angolo sud-ovest) e disimpegno, cucina, camera, bagno, ripostiglio sotto-scala, salone soggiorno, veranda ed altro WC in angolo nord-est realizzato sul terreno est di pertinenza del manufatto stesso; al piano sottotetto, cui si accede da una scala interna che si estende a partire ed in prossimità del portoncino di ingresso alla villa, sono stati realizzati n.2 vani letto e n.1 WC.

Si osserva che tale immobile, è stato catastato come classe A/4 di abitazione popolare, tuttavia il manufatto è individuabile e configurabile in una villa, con limitrofa piscina (non autorizzata) realizzata in terreno di pertinenza raffigurato con altra particella catastale (p.la 521). Le rifiniture all'interno della villa, dallo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo espletato, possono definirsi buone.

Inoltre, come rilevato e descritto all'interno del capitolo delle difformità rilevate, sono stati accertati svariate difformità, sia rispetto alla rappresentazione catastale che alle tavole grafiche del progetto in sanatoria presentato dalla ditta debitrice ed allegato alla presente perizia.

In particolare si sono rilevate le seguenti difformità: al piano terra la diversa distribuzione di spazi interni con l'eliminazione del piano cottura (riportato nelle tavole grafiche autorizzate) e la realizzazione di un locale cucina in unione con il vano salone soggiorno; quest'ultimo ambiente è stato realizzato con il prolungamento ed unione di un altro corpo di fabbrica aggiunto al precedente (corpo aggiunto mai autorizzato dagli enti preposti ed oggi non sanabile). Allo stesso piano è stato realizzato un locale WC all'interno del salone aggiunto, in angolo nord-est. Vieppiù, al piano sottotetto, rispetto al progetto ritirato presso l'UTC di Furci Siculo, sono state realizzate n.2 vani letto e n.1 WC: si è previsto pertanto il ripristino dello status quo ante (locale sottotetto) e l'eliminazione del locale WC al piano primo (tale soluzione non impedirà eventualmente in sede di acquisto di poter vagliare il recupero abitativo da sottotetto ad abitazione sfruttando la normativa adottata dall'Ente preposto che vigerà all'epoca di acquisto del lotto).

All'interno della corte di pertinenza della villa in angolo e sul confine nord-ovest è stato realizzato un manufatto ad una elevazione fuori terra di geometria rettangolare, non autorizzato, confinante sul lato est con l'ampliamento non autorizzato della villa stessa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di m3,00 piano terra e m2,45 colmo sottotetto. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1968 (catasto fabbricati), sezione urbana Urbana, categoria A/4, classe 5, consistenza 122 mq, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: via Grotte, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 10/05/2004 Pratica n. ME0085777 in atti dal 10/05/2004 COSTITUZIONE (n. 1359.1/2004)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	122,00 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:	€. 287.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 244.630,00
Data della valutazione:	26/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Al momento del sopralluogo svolto il bene immobile de quo appariva libero e non abitato.

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 **volontaria** attiva, stipulata il 28/09/2006 a firma di Notaio dott. Fleres Lillo ai nn. 47472/12110 di repertorio, iscritta il 29/09/2006 ai nn. 41090/13367, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €160.000,00.

Importo capitale: €80.000,00.

Durata ipoteca: 20anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/10/2007 a firma di Notaio dott. Fleres Lillo ai nn. 48177/12602 di repertorio, iscritta il 23/10/2007 ai nn. 41983/12161, a favore di *** DATO

OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: €160.000,00.

Importo capitale: €80.000,00.

Durata ipoteca: 20anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 10/10/2013 ai nn. Rep.2075, trascritta il 20/12/2013 ai nn. 32549/25807, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento

pignoramento, registrata il 03/01/2023 ai nn. Rep.4306, trascritta il 26/01/2023 ai nn. 2166/1747, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

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**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione, registrato il 18/11/1996 a Ufficio del Registro di Messina ai nn. 52/2032, trascritto il 10/06/1997 ai nn. 13860/12030.

Dalla certificazione notarile si legge :<>.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sottoscritto esperto per la stima ha espletato un accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Furci Siculo (ME) in data 13.01.2025, ove alla presenza del funzionario addetto alle pratiche urbanistiche, prendeva atto di quanto messo a disposizione da parte del suddetto ufficio riguardo la ditta interessata proprietaria della villa ricadente nel lotto odierno.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **14/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 18/09/2007 con il n. 14/2004 di protocollo.

Tale titolo è stato qui citato in quanto riferito all'interno della certificazione notarile prodotta dal creditore procedente nella procedura in oggetto ma non è stata rinvenuta dallo scrivente presso l'UTC del Comune di Furci Siculo.

Titolo abitativo edilizio in Sanatoria N. **5277/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento del fabbricato in difformità della C.E. n.46/99 del 28/06/2000, chiusura in muratura di una scala esterna, mancato rispetto della distanza dal confine ovest; realizzazione di una tettoia in legno , presentata il 30/03/2004 con il n. 640/U.T. di protocollo, rilasciata il 29/06/2007 con il n. 5277/986 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo abitativo in Sanatoria, ha altresì interessato il cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale con creazione di una unità abitativa al piano terra di mq71,60 e di una tettoia con terrazzo al piano primo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Decreto Dirigenziale n.801 del 19/07/2004, l'immobile ricade in zona "E" - Verde Agricolo

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra per eliminazione di originario (cfr. tavole di progetto in sanatoria e planimetria catastale acquisita) tramezzo interno ove indicato angolo cottura e realizzazione di chiusura longitudinale in direzione sud-nord e realizzazione di una porta per accesso alla cucina e attiguo vano soggiorno

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica CILA

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica cila: €1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a al piano terra parte nella parte con titolo autorizzato in sanatoria

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di un corpo di fabbrica addossato alla preesistente villa edificato in direzione nord e fino al muro di contenimento lato strada che si estende sino ad una altezza di circa m6,00 consistente in un piano terra (messo in comunicazione con il soggiorno della villa) e un piano mansardato ove realizzata una zona notte. Al piano terra in direzione nord-ovest è stato realizzato un locale bagno anch'esso privo di titolo autorizzativo e non sanabile

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione opere abusive non sanabili compreso trasporto alle pubbliche discariche e oneri di conferimento e ripristino status quo ante compreso il piano sottotetto : €13.000,00

Questa situazione è riferita solamente a corpo aggiunto alla villa

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di un corpo di fabbrica ad una elevazione fuori terra a confine nord con muro di contenimento lato strada a monte. Il manufatto è stato realizzato in direzione ovest-est sul confine tra la particella 1968 e la 521 del foglio 8 di Furci Siculo. L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- demolizione opere abusive: €1.200,00

Si osserva che sia nella planimetria catastale della villa di cui all'odierno lotto, nello spigolo nord-ovest della particella era riportata una vasca. Quest'ultimo ingombro come si evince sui luoghi e dall'estratto di mappa catastale di riferimento del foglio 8 di Furci Siculo, risulta oggi costituito dal manufatto edificato per un ingombro di mq 30,00 ripartito in geometria rettangolare al 50% tra le due particelle limitrofe del lotto 1 e 2

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rappresentazione di manufatto riportata in mappa catastale sul confine nord-ovest della particella di manufatto non autorizzato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: nuova rappresentazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Pregeo: €1.000,00

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Ampliamento con realizzazione di un intero corpo di fabbrica non autorizzato che si estende al piano terra e piano copertura (mansarda) in direzione nord ed in angolo nord-ovest a confine con altro corpo di fabbrica abusivo e sino al muro di confine a monte lato strada.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: nuova rappresentazione catastale del ripristino status quo ante all'autorizzato con pratica Doc.f.a di cui alla pratica già prevista con la Cila

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

Questa situazione è riferita solamente a corpo di fabbrica abusivo addossato al corpo autorizzato con titolo abitativo in sanatoria

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione di spazi interni al piano terra

Le difformità sono regolarizzabili mediante: nuovo DOc.Fa

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica Doc.f.a: €500,00

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di un locale bagno al piano sottotetto in area ex terrazza in origine pertinenza al piano copertura sottotetto non autorizzata

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino status quo ante e doc.f.a di cui a quello già riferito a ripristini avvenuti di tutto il lotto 1

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

Questa situazione è riferita solamente a piano sottotetto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

BENI IN FURCI SICULO CONTRADA GROTTA

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a FURCI SICULO contrada Grotte, della superficie commerciale di **122,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La villa è coposta da una struttura che si eleva su due elevazioni fuori terra con copertura a tetto in falde inclinate e tegole coppe siciliane che confina al suo interno della corte di pertinenza con il terreno di cui al lotto 2 (all'interno del quale si sono osservati alcuni manufatti adibiti a deposito, piscina, terrazze con vista e terreno agricolo adiacente). La villa è composta al piano terra da ingresso (collocato sul prospetto ovest ed in prossimità dell'angolo sud-ovest) e disimpegno, cucina, camera, bagno, ripostiglio sotto-scala, salone soggiorno, veranda ed altro WC in angolo nord-est realizzato sul terreno est di pertinenza del manufatto stesso; al piano sottotetto, cui si accede da una scala interna che si estende a partire ed in prossimità del portoncino di ingresso alla villa, sono stati realizzati n.2 vani letto e n.1 WC.

Si osserva che tale immobile, è stato catastato come classe A/4 di abitazione popolare, tuttavia il manufatto è individuabile e configurabile in una villa, con limitrofa piscina (non autorizzata) realizzata in terreno di pertinenza raffigurato con altra particella catastale (p.lla 521). Le rifiniture all'interno della villa, dallo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo espletato, possono definirsi buone.

Inoltre, come rilevato e descritto all'interno del capitolo delle difformità rilevate, sono stati accertati svariate difformità, sia rispetto alla rappresentazione catastale che alle tavole grafiche del progetto in sanatoria presentato dalla ditta debitrice ed allegato alla presente perizia.

In particolare si sono rilevate le seguenti difformità: al piano terra la diversa distribuzione di spazi interni con l'eliminazione del piano cottura (riportato nelle tavole grafiche autorizzate) e la realizzazione di un locale cucina in unione con il vano salone soggiorno; quest'ultimo ambiente è stato realizzato con il prolungamento ed unione di un altro corpo di fabbrica aggiunto al precedente (corpo aggiunto mai autorizzato dagli enti preposti ed oggi non sanabile). Allo stesso piano è stato realizzato un locale WC all'interno del salone aggiunto, in angolo nord-est. Vieppiù, al piano sottotetto, rispetto al progetto ritirato presso l'UTC di Furci Siculo, sono state realizzate n.2 vani letto e n.1 WC: si è previsto pertanto il ripristino dello status quo ante (locale sottotetto) e l'eliminazione del locale WC al piano primo (tale soluzione non impedirà eventualmente in sede di acquisto di poter vagliare il recupero abitativo da sottotetto ad abitazione sfruttando la normativa adottata dall'Ente preposto che vigerà all'epoca di acquisto del lotto).

All'interno della corte di pertinenza della villa in angolo e sul confine nord-ovest è stato realizzato un manufatto ad una elevazione fuori terra di geometria rettangolare, non autorizzato, confinante sul lato est con l'ampliamento non autorizzato della villa stessa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di m3,00 piano terra e m2,45 colmo sottotetto. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1968 (catasto fabbricati), sezione urbana Urbana, categoria A/4, classe 5, consistenza 122 mq, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: via Grotte, piano: T-1, intestato

a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 10/05/2004 Pratica n. ME0085777 in atti dal 10/05/2004 COSTITUZIONE (n. 1359.1/2004)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Villa	122,00	x	100 %	=	122,00
Totale:	122,00				122,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/01/2025

Fonte di informazione: Sito internet Agenzia Tempocasa

Descrizione: Villa indipendente di nuova costruzione , con terreno di circa mq400 di pertinenza

Indirizzo: Furci Siculo viale dei Cipressi, 1

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo: 379.000,00 pari a 1.895,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/01/2025

Fonte di informazione: sito internet idealista.it - agenzia La Tartaruga Immobiliare

Descrizione: Villetta su unico livello con terrazzo soprastante e spazi esterni: P.T. con ampio salone e angolo cottura con camera studio e n.2 vani letto; al P.I. ampio terrazzo

Indirizzo: contrada Grotte

Superfici principali e secondarie: 118

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 1.271,19 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati OMI aggiornata al I° semestre 2024 (24/01/2025)

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 1.050,00

Borsino Immobiliare Italiano (24/01/2025)

Valore minimo: 737,00

Valore massimo: 1.196,00

Perizia di stima proced.n.372/13R.G.Es. del Tribunale di Messina II sezione Civile (18/06/2014)

Valore minimo: 2.630,00

Valore massimo: 3.100,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle ricerche di mercato svolte per l'asset analizzato; facendo seguito alle interviste effettuate e sulla scorta del segmento di mercato oggetto della odierna stima; considerate le condizioni interne ed esterne in cui versa il bene stesso; preso atto delle aree di pertinenza e stati manutentivi rilevati; preso atto della perizia di stima redatta in data giugno 2014 dall'allora Esperto della stima; si ritiene adottare un giusto prezzo pari al valore unitario di €2.500,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	122,00	x	2.500,00	=	305.000,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 305.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 305.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione immobiliare oggetto di codesta perizia, il sottoscritto esperto per la stima ha rivolto le ricerche sondando il mercato immobiliare di zona (ricerche presso le principali agenzie immobiliari reperite sulla rete internet) con la metodologia dell'asking price ovvero riguardo la presenza di domande ed offerte trovate in rete e per lo stesso segmento di mercato analizzato. Sono state altresì svolte indagini ed interrogazioni rivolte alla banca dati OMI del mercato immobiliare italiano riferito al I semestre 2024 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 Furci Siculo, agenzie: Piattaforme immobiliari in rete quali immobiliare.it, trovacasa.it, ecc., osservatori del mercato immobiliare Banca dati OMI aggiornata al I° semestre 2024, 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	villa singola	122,00	0,00	305.000,00	305.000,00
				305.000,00 €	305.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 17.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 287.800,00**

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: **€. 43.170,00**

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: **€. 244.630,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 6/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a FURCI SICULO contrada Grotte, della superficie commerciale di **500,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno agricolo limitrofo e confinante ad est con la particella di cui lotto 1

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 521 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 3, superficie 500, reddito agrario 1,42 €, reddito dominicale 2,71 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivant da Atto del 16/01/2013 Pubblico ufficiale CIAPPINA CLAUDIO Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 38028 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1761.1/2013 Reparto PI di MESSINA in atti dal 25/01/2013

Il terreno presenta una forma rettangolare irregolare, un'orografia piana

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	500,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. -10.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. -8.670,00
Data della valutazione:	26/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo svolto il bene immobile de quo appariva libero e non occupato.

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 **volontaria** attiva, stipulata il 28/09/2006 a firma di Notaio dott. Fleres Lillo ai nn. 47472/12110 di repertorio, iscritta il 29/09/2006 ai nn. 41090/13367, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €160.000,00.

Importo capitale: €80.000,00.

Durata ipoteca: 20anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/10/2007 a firma di Notaio dott. Fleres Lillo ai nn. 48177/12602 di repertorio, iscritta il 23/10/2007 ai nn. 41983/12161, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: €160.000,00.

Importo capitale: €80.000,00.

Durata ipoteca: 20anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 10/10/2013 ai nn. Rep.2075, trascritta il 20/12/2013 ai nn. 32549/25807, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento

pignoramento, registrata il 03/01/2023 ai nn. Rep.4306, trascritta il 26/01/2023 ai nn. 2166/1747, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

domanda giudiziale , registrata il 30/11/2015 ai nn. Rep.31359, trascritta il 03/02/2016 ai nn. 2482/1901, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da nascente da revoca atti soggetti a trascrizione.

Gravante solo sul bene immobile di cui al lotto 2 (terreno)

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/01/2013), con atto stipulato il 16/01/2013 a firma di Notaio dott. Ciappina Claudio ai nn. 38028/7575 di repertorio, trascritto il 25/01/2013 ai nn. 2170/1761.

Da potere di Caminiti Giuseppe

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 09/07/1980 fino al 19/05/2004), con atto stipulato il 09/07/1980 a firma di Notar dott.ssa Maria Rita Terranova ai nn. Rep.4708 di repertorio, trascritto il 22/07/1980 ai nn. 14685/13078.

Da potere Gugliotta Tindaro Giuseppe

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/05/2004 fino al 16/01/2013), con atto stipulato il 19/05/2004 a firma di Notaio dott. Ciappina Claudio ai nn. 26207/2997 di repertorio, trascritto il 27/05/2004 ai nn. 20099/13516.

Da potere di Gugliotta Giovanna

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 art.30 del DPR 06 giugno 2001 n.380 e ss.mm.ii., l'immobile ricade in zona "E" Verde Agricolo. Il certificato di destinazione urbanistica e le relative NN.TT.A. allegate, sono state ritirate dal sottoscritto perito estimatore in data 13.01.2025 con prot.n.447 rilasciato dal Comune di Furci Siculo (ME).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di manufatti in c.a. realizzati presumibilmente a servizio della piscina ricadente nello stesso lotto ad una e due elevazioni fuori terra

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizioni manufatti esistenti sulla particella adiacenti la piscina in direzione nord ad esclusione del fabbricato posto a confine nord tra la particella 521 e la 1968 (lotto 1) per la cui demolizione si passa ad altra voce giudizio non conforme : €12.000,00

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione piscina a geometria rettangolare di circa mq40,00

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione opere in cemento dei lati interrati costituenti la piscina di m(9,00x2,00) circa e successivo rinterro e livellamento: €2.000,00

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di un corpo di fabbrica ad una elevazione fuori terra a confine nord con muro di contenimento lato strada a monte. Il manufatto è stato realizzato in direzione ovest-est sul confine tra la particella 521 e la 1968 del foglio 8 di Furci Siculo.

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

Costi di regolarizzazione:

- demolizione opere abusive: €1.200,00

Si osserva che sia nella planimetria catastale della villa di cui all'odierno lotto, nello spigolo nord-ovest della particella era riportata una vasca. Quest'ultimo ingombro come si evince sui luoghi e dall'estratto di mappa catastale di riferimento del foglio 8 di Furci Siculo, risulta oggi costituito dal manufatto edificato per un ingombro di mq 30,00 ripartito in geometria rettangolare al 50% tra le due particelle limitrofe del lotto 1 e 2

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rappresentazione di manufatto riportata in mappa catastale sul confine nord-est della particella di manufatto non autorizzato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica pregeo di cui già quella prevista al lotto 1

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Pregeo (costo già calcolato in lotto 1)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

BENI IN FURCI SICULO CONTRADA GROTTA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a FURCI SICULO contrada Grotte, della superficie commerciale di **500,00** mq per

la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno agricolo limitrofo e confinante ad est con la particella di cui lotto 1

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 521 (catasto terreni), qualità/classe vigneto 3, superficie 500, reddito agrario 1,42 €, reddito dominicale 2,71 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 16/01/2013 Pubblico ufficiale CIAPPINA CLAUDIO Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 38028 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1761.1/2013 Reparto PI di MESSINA in atti dal 25/01/2013

Il terreno presenta una forma rettangolare irregolare, un'orografia piana

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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	500,00	x	100 %	=	500,00
Totale:	500,00				500,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valori Agricoli Medi Regione Siciliana (31/12/2007)

Valore minimo: 2,50

Valore massimo: 2,50

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle ricerche di mercato svolte per la valutazione del fondo agricolo de quo non si sono potuti evincere od estrapolare, riguardo le indagini di mercato immobiliare espletate, significativi valori attinenti sia alla tipologia del fondo agricolo che delle coltivazioni stesse praticate.

Si ritiene pertanto necessario e conducente, doversi avvalere delle interviste condotte riguardo i valori Agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Messina Comue di Messina, per la Regione Agraria N.6 denominata "Montagna Litoranea dei Peloritani" che per la qualità vigneto riconducibil alla particella de quo ricadente su un fondo in Furci Siculo, prevede un valore di €25.000,00/Ha e dunque €2,50mq. Valore quest'ultimo che si ritiene maggiorare, preso atto della buona orografia ed esposizione del fondo, in €10,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 500,00 x 10,00 = 5.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 5.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 5.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione immobiliare del lotto odierno (terreno agricolo) sono state espletate le interviste di riferimento alla banca dato OMI in riferomewnto alle tabelle dei valori agricoli medi per la provincia di Messina regione agraria N.6 denominata "Montagna Litoranea dei Peloritani" (ultimi dati disponibili anno 2007) con i necessari aggiustamenti che tengono conto delle ricerche di mercato immobiliare di zona (estese alle principali agenzie immobiliari reperite sulla rete internet) con la metodologia dell'asking price ovvero riguardo la presenza di domande ed offerte trovate in rete e per lo stesso segmento di mercato analizzato (fondo agricolo).

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: Piattaforme immobiliari in rete quali immobiliare.it, trovacasa.it, ecc., osservatori del mercato immobiliare Valori Agricoli medi per la Regione Siciliana e per la regione agraria di riferimento

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	500,00	0,00	5.000,00	5.000,00
				5.000,00 €	5.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 15.200,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. -10.200,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e €. -1.530,00

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:

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: €. -8.670,00

data 26/01/2025

il tecnico incaricato
Giuseppe Furrer