



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

43/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/05/2025

TECNICO INCARICATO:

Vincenzo Fabio Franza

CF:FRNVCN67S03F158D

con studio in MESSINA (ME) VIA DUCEZIO, 38 - PARK PALACE

telefono: 3287030655

email: vincenzofranza@hotmail.com

PEC: vincenzofabio.franza@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **abitazione unifamiliare** a ROCCALUMERA Via Francesco Aurelio Di Bella, della superficie commerciale di **180,40** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà

L'immobile oggetto di stima consiste di un fabbricato a due elevazioni fuori terra, adibito a civile abitazione, ubicato al civico n.171 della via Francesco Aurelio Di Bella (ex via Mazzullo) del Comune di Roccalumera, noto centro della fascia costiera ionica della città metropolitana di Messina. Il cespite dista circa 1 km dallo svincolo autostradale, e si trova nelle immediate vicinanze della stazione di Mandanici Roccalumera. Si accede all'immobile tramite il portone d'ingresso ubicato sulla via F.A. Di Bella.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 155 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 176 mq, indirizzo catastale: VIA LUIGI MAZZULLO n. 274 Piano T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/01/2017 Pratica n. ME0016324 in atti dal 15/01/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 11814.1/2017)
Coerenze: nord-est: terreno stessa ditta (part. 633); sud-est: strada privata (part. 510); nord-est: via F.A. Di Bella; nord-ovest: fabbricato altra ditta (part. 156).

B **terreno** a ROCCALUMERA Via Francesco Aurelio Di Bella, della superficie commerciale di **330,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà.

L'immobile oggetto della presente stima consiste di un terreno di forma trapezoidale irregolare della superficie catastale di mq 330, in parte ricadente in area edificabile B1 (200 mq circa) ed in parte in area F1 verde attrezzato (130 mq. circa). È raggiungibile percorrendo la via F.A. Di Bella, superato il passaggio a livello della stazione di Roccalumera-Mandanici, ed è situato in un'area limitrofa al rilevato ferroviario.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 633 (catasto terreni), qualita/classe FU D ACCERT, superficie 330, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confina a nord-ovest con rilevato ferroviario; a nord-est con sottopasso ferroviario; a sud-est con strada privata; a sud-ovest con fabbricato stessa ditta (part. 155) e fabbricato altra ditta (part. 156).



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 510,40 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 198.900,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 179.010,00 |
| Data di conclusione della relazione: | 20/05/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Risulta nella piena disponibilità dei legittimi proprietari: *** DATO OSCURATO *** .

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 29/03/2021 a Messina ai nn. 8038/6159, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento Tribunale di Messina n.338 del 16/02/2021

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, trascritta il 02/12/1997 a Messina ai nn. 28367/24570, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda Giudiziale -Divisione Giudiziale - Tribunale Civile di Messina

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 100/100, in forza di accettazione tacita di eredità (dal 31/05/2023), trascritto il 31/05/2023 a Messina ai nn. 14987/11961

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (fino al 05/11/1996), con atto stipulato il 18/12/1959 a firma di Salvatore La Ferla , trascritto il 28/12/1959 a Messina ai nn. 20596/18895.

Il titolo è riferito solamente a (Corpo A) foglio 8 part. 155

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 13/07/1961 fino al 05/11/1996), con atto stipulato il 13/07/1961 a firma di notaio Andrea Saija , trascritto il 21/07/1961 a Messina ai nn. 13208/11447.

Il titolo è riferito solamente a (Copro B) foglio 8 part. 633

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **2320**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento in sopraelevazione di un fabbricato a piano terra, (Tip. 3) sito nel Comune di Roccalumera in via Aurelio Di Bella n.121 in catasto al fg.8 part. 155, presentata il 02/04/1986 con il n. 2320 di protocollo, rilasciata il 25/11/2010

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Dir. 479 del 02/05/2003, l'immobile ricade in zona B1 - Residenziale di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici:

La zona B1 comprende le aree totalmente o parzialmente edificate per le quali il P.R.G. prevede interventi di recupero e di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente , di adeguamento delle urbanizzazioni e di completamento dei lotti edificati.

Destinazione di zona: Residenziale ai sensi dell'art. 20 delle presenti Norme. E' consentita la variazione della destinazione d'uso degli immobili, purchè compatibile con il carattere residenziale della zona, così come definito nel citato art. 20 (art. 10 L.R. n.37/1985). In caso di richiesta di modifica di attuali utilizzazioni non residenziali, è consentito introdurre le destinazioni d'uso corrispondenti alle categorie e sottocategorie a1) a2)d1)d2)d3)e1)e02)e3) i) di cui al precedente art.20.

Indici di zona:



Indice di fabbricabilità fondiaria massimo: 3,00 mc/mq.

Altezza massima consentita: 10,50 ml.

Numero massimo di piani furi terra: 3.

Per gli interventi di tipo turistico ricettivo è consentito incrementare l'indice di fabbricabilità fondiaria del 30%.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Dir. 479 del 02/05/2003, l'immobile ricade in zona F3 - Verde attrezzato. Riferito solamente alla minor parte del terreno di cui al punto B (Part. 633 Fg.8).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Si veda § 8.3

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: tra la situazione reale dei luoghi e quanto riportato nella planimetria catastale del piano terra consistente nella realizzazione, sulla parete perimetrale in muratura di nord-est, di una nuova apertura di collegamento con il terreno adiacente, appartenente a stessa ditta (Foglio 8, Part. 163). Si rileva inoltre che il deposito di mq. 25 al seminterrato non è rappresentato nella planimetria catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione all'Agenzia delle Entrate di una pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche ed amministrative: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: tra la situazione reale dei luoghi e quanto riportato nella planimetria del piano terra del progetto allegato all'istanza di sanatoria presentata in data 02/04/86 (prot. n. 2320) riguardante "l'ampliamento in sopraelevazione di un fabbricato a piano terra, (Tip. 3) sito nel Comune di Roccalumera in via Aurelio Di Bella, in catasto al fg.8 part. 155". Tale difformità consiste nella realizzazione, sulla parete perimetrale in muratura di nord-est, di una nuova apertura di collegamento con il terreno adiacente, appartenente a stessa ditta (Foglio 8, Part. 163).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di una pratica SCIA in sanatoria, ai sensi della normativa vigente in materia al momento della presentazione.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese complessive comprese sanzioni : €4.000,00

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

BENI IN ROCCALUMERA VIA FRANCESCO AURELIO DI BELLA



ABITAZIONE UNIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

abitazione unifamiliare a ROCCALUMERA Via Francesco Aurelio Di Bella, della superficie commerciale di **180,40** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà.

L'immobile oggetto di stima consiste di un fabbricato a due elevazioni fuori terra, adibito a civile abitazione, ubicato al civico n.171 della via Francesco Aurelio Di Bella (ex via Mazzullo) del Comune di Roccalumera, noto centro della fascia costiera ionica della città metropolitana di Messina. Il cespite dista circa 1 km dallo svincolo autostradale, e si trova nelle immediate vicinanze della stazione di Mandanici Roccalumera. Si accede all'immobile tramite il portone d'ingresso ubicato sulla via F.A. Di Bella.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 155 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 176 mq, indirizzo catastale: VIA LUIGI MAZZULLO n. 274 Piano T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/01/2017 Pratica n. ME0016324 in atti dal 15/01/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 11814.1/2017)
Coerenze: nord-est: terreno stessa ditta (part. 633); sud-est: strada privata (part. 510); nord-est: via F.A. Di Bella; nord-ovest: fabbricato altra ditta (part. 156).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un corpo di fabbrica in muratura portante, di non recente costruzione, che si sviluppa su due livelli fuori terra collegati da scala interna; è composta dai seguenti ambienti: soggiorno, camera, cucina e bagno oltre corridoio e ripostiglio al piano terreno; due camere, cucina, bagno oltre corridoio e disimpegni al piano primo. Entrambi i piani godono di ampia balconata. È inoltre presente un piccolo locale deposito, di circa 25 mq, al piano seminterrato (solo parzialmente edificato).

Tutti i vani sono adeguatamente aerati e illuminati, la distribuzione degli ambienti è razionale. L'immobile si trova normali condizioni di manutenzione, ad eccezione delle camere ubicate al 1° piano che presentano evidenti fenomeni di condensa (si veda documentazione fotografica in "Allegato 1.1).



L'immobile, come meglio specificato al par. 7.1, è stato oggetto di una pratica di condono edilizio, regolarmente esitata.

Delle Componenti Edilizie:

| | | |
|---|-------------------------|--|
| <i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pieni , il rivestimento è realizzato in intonaco civile e basamento in pietra | nella media | |
| <i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno | nella media | |
| <i>infissi interni:</i> realizzati in legno tamburato | nella media | |
| <i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica | nella media | |
| <i>rivestimento interno:</i> realizzato in piastrelle di ceramica ed intonaco civile | al di sotto della media | |
| <i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno | nella media | |
| <i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto | nella media | |

Delle Strutture:

| | | |
|--|-------------|--|
| <i>strutture verticali:</i> costruite in muratura | nella media | |
| <i>copertura:</i> a falde costruita in legno | nella media | |
| <i>solai:</i> laterocemento | nella media | |
| <i>scale interne:</i> a rampa unica realizzate in cemento armato | nella media | |

CLASSE ENERGETICA:



[124,79 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20250518-083072-69619 registrata in data 18/05/2025

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 |
|--------------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| Superficie coperta piano terra | 88,00 | x | 100 % | = | 88,00 |
| Superficie balcone piano terra | 25,00 | x | 30 % | = | 7,50 |
| Superficie coperta primo piano | 78,00 | x | 100 % | = | 78,00 |
| Superficie balcone piano primo | 23,00 | x | 30 % | = | 6,90 |
| Totale: | 214,00 | | | | 180,40 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell'immobile oggetto della presente perizia è stata condotta adottando il procedimento di stima monoparametrico in base al prezzo medio. Si precisa a tal proposito che, stante la stagnazione del mercato, dovuta alla perdurante crisi del settore immobiliare, non si sono reperiti atti recenti di compravendita di immobili simili ed ubicati nella zona in cui ricade il compendio pignorato, né si sono reperiti i prezzi di mercato di immobili analoghi siti nella stessa zona o in aree limitrofe attualmente offerti in vendita (asking price).

Il prezzo è stato desunto sulla base di indagini di mercato condotte in loco ed attraverso interlocuzioni con agenti immobiliari, tenendo nella giusta considerazione la vetustà, le caratteristiche costruttive, l'ubicazione (in zona poco appetibile a causa dell'inquinamento acustico in quanto a pochi metri dalla stazione ferroviaria) e lo stato di conservazione complessivamente normale ad eccezione delle camere al piano primo.

Il prezzo medio si è assunto pari a € 1.000,00 per metro quadro di superficie commerciale.

Tale prezzo si allinea al valore minimo unitario al metro quadro di superficie riportato dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) semestre 2-2024, per le abitazioni civili, per la zona in cui ricade il cespite oggetto di stima.

Il valore assunto nella presente stima si ritiene congruo tenuto conto della non facile collocabilità in un mercato immobiliare attualmente depresso, ed in considerazione dell'ubicazione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra elencate.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 180,40 x 1.000,00 = **180.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 180.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 180.400,00**

BENI IN ROCCALUMERA VIA FRANCESCO AURELIO DI BELLA

TERRENO

DI CUI AL PUNTO B

terreno a ROCCALUMERA Via Francesco Aurelio Di Bella, della superficie commerciale di **330,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà.

L'immobile oggetto della presente stima consiste di un terreno di forma trapezoidale irregolare della superficie catastale di mq 330, in parte ricadente in area edificabile B1 (200 mq circa) ed in parte in area F1 verde attrezzato (130 mq. circa). È raggiungibile percorrendo la via F.A. Di Bella, superato il passaggio a livello della stazione di Roccalumera-Mandanici, ed è situato in un'area limitrofa al rilevato ferroviario.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 633 (catasto terreni), qualita/classe FU D ACCERT, superficie 330, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: confina a nord-ovest con rilevato ferroviario; a nord-est con sottopasso ferroviario; a sud-est con strada privata; a sud-ovest con fabbricato stessa ditta (part. 155) e fabbricato



altra ditta (part. 156).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il cespite è accessibile dalla strada privata dipartentesi dalla via F.A. Di Bella ed è inoltre collegato al fabbricato adiacente (staggito al punto "A" del presente "Lotto 1") tramite un'apertura presente sulla facciata sud-ovest del suddetto immobile (appartenente alla stessa proprietà).

Il terreno in oggetto ricade interamente all'interno della fascia di rispetto ferroviaria gravata da vincolo di inedificabilità ferroviaria, all'interno della quale è pertanto vietata attività edificatoria per qualsiasi tipologia di edificio o manufatto. L'art. 49 del DPR 753/80 dispone per i tracciati ferroviari una fascia di rispetto di 30 metri (calcolata "dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia").

Sul terreno si rileva la presenza di fabbricati abusivi, realizzati in assenza di provvedimenti autorizzativi o concessori, costruiti ad un livello fuori terra, con blocchi in cemento e copertura in pannelli metallici coibentati (si veda documentazione fotografica in "Allegato 1.1"). Tali corpi di fabbrica (meglio rappresentati nell'Elaborato Grafico in "Allegato 4.1") consistono in n° 4 monocali ad uso abitativo e n° 5 box auto. I monocali sviluppano una superficie lorda complessiva pari a 123 mq circa (27 mq il corpo n.1; 25 mq il corpo n.2; 37 mq il corpo n.3; 34 mq il corpo n.4). I box auto sviluppano una superficie lorda complessiva pari a 98 mq circa (18 mq il box n.1; 19 mq il box n.2; 19 mq il box n.3; 18 mq il box n.4; 24 mq il box n.5).

Tali fabbricati sono destinati alla demolizione in quanto trattasi di opere abusive non sanabili realizzate in assenza di provvedimenti autorizzativi o concessori in un'area gravata da vincolo di inedificabilità ferroviaria per qualsiasi tipologia di fabbricato o manufatto.

L'esperto rileva che, sebbene tali manufatti abusivi risultino censiti d'ufficio al catasto (ai sensi dell'art.19 c.10 del D.L. 78/2010 sui fabbricati fantasma), i dati di superficie inseriti in visura non corrispondono allo stato reale dei luoghi né sono presenti le planimetrie catastali; e poichè destinati alla demolizione l'aggiornamento catastale dovrà essere effettuato in occasione dell'esecuzione di tali opere demolitorie. Segue elenco corpi abusivi censiti d'ufficio al catasto:

foglio 8 particella 1020 sub. 1 (catasto fabbricati), cat. C/6, classe 6, consistenza 25 mq;
foglio 8 particella 1020 sub. 2 (catasto fabbricati), cat. C/6, classe 6, consistenza 25 mq,;
foglio 8 particella 1020 sub. 3 (catasto fabbricati), cat. C/6, classe 6, consistenza 25 mq;
foglio 8 particella 1020 sub. 4 (catasto fabbricati), cat. C/6, classe 6, consistenza 25 mq;
foglio 8 particella 1020 sub. 7 (catasto fabbricati), cat. C/6, classe 6, consistenza 100 mq;
foglio 8 particella 1020 sub. 5 (catasto fabbricati), cat. A/4, classe 4, consistenza 3 vani;
foglio 8 particella 1020 sub. 6 (catasto fabbricati), cat. A/4, classe 4, consistenza 2 vani.

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 |
|--------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| Superficie terreno | 330,00 | x | 100 % | = | 330,00 |
| Totale: | 330,00 | | | | 330,00 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'esame della situazione urbanistica, come già illustrato ai precedenti paragrafi, una porzione di terreno di circa 200 mq ricade in zona B1. Tuttavia il vincolo ferroviario vigente non consente alcuna attività edificatoria. Si consideri inoltre che, sulla base delle indagini di mercato espletate, non risulta economicamente vantaggiosa l'ipotesi del trasferimento della cubatura.

Pertanto, stante che tale area risulta già da tempo collegata all'abitazione adiacente tramite un'apertura, svolgendo la funzione di corte esterna, e considerato che i manufatti abusivi rilevati sono destinati alla demolizione, ai fini della presente stima si ritiene congruo considerare il terreno quale corte di pertinenza dell'abitazione adiacente.

Considerato che il valore al metro quadro dell'immobile adiacente (abitazione staggiata al punto A del presente Lotto 1) è stato assunto pari a € 1000,00, si ritiene congruo assumere per il terreno un valore al metro quadro di € 100 (pari al 10%).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 330,00 x 100,00 = **33.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|--|------------|
| Opere di demolizione, rimozione e trasporto a discarica manufatti abusivi. | -10.000,00 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **23.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **23.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Comparativo monoparametrico in base al prezzo medio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, agenzie: Siti web di agenzie immobiliari. Agenzie immobiliari presenti sul territorio., osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ed inoltre: Indagini di mercato nel territorio comunale in cui ricade il compendio pignorato



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|----------------------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A | abitazione unifamiliare | 180,40 | 0,00 | 180.400,00 | 180.400,00 |
| B | terreno | 330,00 | 0,00 | 23.000,00 | 23.000,00 |
| | | | | 203.400,00 € | 203.400,00 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 198.900,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 19.890,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 179.010,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A fabbricato collabente a ROCCALUMERA Via Francesco Aurelio Di Bella, della superficie commerciale di **119,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà

Il cespite oggetto di stima consiste di un fabbricato collabente ad una elevazione fuori terra provvisto di corte di pertinenza, ubicato in via Francesco Aurelio Di Bella n.155 (ex via Mazzullo).

L'immobile è situato in una zona semicentrale, di tipo residenziale, poco distante sia dallo svincolo autostradale che dalla stazione ferroviaria.

Trattasi di un edificio di vecchia costruzione, realizzato in muratura portante e copertura lignea, che in passato ospitava i locali deposito dell'ex-carrozzeria adiacente (part. n. 110), ma che allo stato attuale risulta inagibile ed inutilizzabile a causa del parziale crollo della copertura e dello stato fatiscente in cui versa (si veda documentazione fotografica in "Allegato 1.2). Ricade in area edificabile (zona B1 del P.R.G. vigente, con Indice di fabbricabilità fondiaria massimo: 3,00 mc/mq).

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 459 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 114 mq, indirizzo catastale: VIA LUIGI MAZZULLO n. 365 Piano T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: con terreno stessa ditta (part. 640); est con fabbricato stessa ditta (part. 110); sud con via F.A. Di Bella; ovest: con corte altra ditta (part. 111).

B terreno agricolo a ROCCALUMERA Via Francesco Aurelio Di Bella, della superficie commerciale di **356,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà

L'immobile oggetto della presente stima consiste di un terreno agricolo della consistenza catastale di 356 m² ricadente in zona sottoposta a "vincolo di rispetto stradale" (fascia autostradale).

Il cespite è situato a nord-ovest del terreno confinante con il fabbricato staggito al corpo A del presente Lotto 2 e confina a nord-ovest col rilevato autostradale ME-CT.

Trattasi pertanto di un terreno intercluso, per raggiungere il quale è necessario accedere alla particella n. 640 (appartenente alla stessa proprietà) attualmente in comunicazione con il fabbricato collabente di cui al "punto A" del presente Lotto 2.

Il terreno, di forma poligonale, presenta una giacitura leggermente acclive (da sud-est verso nord-ovest) e risulta allo stato attuale incolto ed invaso da vegetazione infestante. Si rileva solo qualche alberello di agrumi.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 712 (catasto terreni), qualita/classe Agrumeto/2, superficie 356, reddito



agrario 5,15 €, reddito dominicale 20,22 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord-ovest con rilevato autostradale; nord-est e sud-ovest con terreni di proprietà
altre ditte; sud-est con terreno di proprietà stessa ditta.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 475,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 41.200,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 37.080,00 |
| Data di conclusione della relazione: | 20/05/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Risulta nella piena disponibilità dei legittimi proprietari: *** DATO OSCURATO ***

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: *Nessuna.*
- 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 29/03/2021 a Messina ai nn. 8038/6159, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento Tribunale di Messina n.338 del 16/02/2021



4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, trascritto il 02/12/1997 a Messina ai nn. 28367/24570, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda Giudiziale - Divisione Giudiziale - Tribunale Civile di Messina

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 100/100, in forza di accettazione tacita di eredità (dal 31/05/2023), trascritto il 31/05/2023 a Messina ai nn. 14987/11961

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 14/03/1957 a firma di notaio Andrea Saija , trascritto il 05/04/1957 a Messina ai nn. 4990/4699.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato identificato al catasto al Fg.8 Part. 459 Sub. 2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 11/08/1960 a firma di notaio Andrea Saija , trascritto il 19/08/1960 a Messina ai nn. 15529/12959.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato identificato al catasto al Fg.8 Part. 459 Sub. 2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 10/09/1972 fino al 05/11/1996), con atto stipulato il 10/09/1972 a firma di notaio Andrea Saija , registrato il 18/09/1972 a Ali (ME) ai nn. 830, trascritto il 19/09/1972 a Messina ai nn. 18798/16448.

Il titolo è riferito solamente a terreno identificato al catasto al Fg. 8 Part. 712.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Con riferimento al fabbricato collabente di cui al punto A del presente Lotto 2, considerato che trattasi di vecchia costruzione ante 67, in esito alle ricerche presso l'Ufficio Urbanistico del Comune, non è stata reperita alcuna pratica edilizia.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D. Dir. 479 del 02/05/2003, l'immobile (foglio 8 particella 712) ricade in zona vincolata - Fascia di rispetto autostradale. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 40 - Zone vincolate.

3) Vincolo di rispetto stradale. Nelle zone sottoposte a tale vincolo dalle vigenti disposizioni di legge è vietata ogni costruzione anche di carattere provvisorio.

Gli edifici esistenti in tali aree non possono essere ampliati. E' consentita , a titolo precario e mediante apposita convenzione, la installazione di chioschi e di stazioni di rifornimento per autoveicoli . e' consentita inoltre la ristrutturazione di edifici esistenti senza aumento di cubatura.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Dir. 479 del 02/05/2003, l'immobile ricade in zona B1 - Residenziale di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici:

La zona B1 comprende le aree totalmente o parzialmente edificate per le quali il P.R.G. prevede interventi di recupero e di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente , di adeguamento delle urbanizzazioni e di completamento dei lotti edificati.

Destinazione di zona: Residenziale ai sensi dell'art. 20 delle presenti Norme. E' consentita la variazione della destinazione d'uso degli immobili, purchè compatibile con il carattere residenziale della zona, così come definito nel citato art. 20 (art. 10 L.R. n.37/1985). In caso di richiesta di modifica di attuali utilizzazioni non residenziali, è consentito introdurre le destinazioni d'uso corrispondenti alle categorie e sottocategorie a1) a2)d1)d2)d3)e1)e02)e3) i) di cui al precedente art.20.

Indici di zona:

Indice di fabbricabilità fondiaria massimo: 3,00 mc/mq.

Altezza massima consentita: 10,50 ml.

Numero massimo di piani furi terra: 3.

Per gli interventi di tipo turistico ricettivo è consentito incrementare l'indice di fabbricabilità fondiaria del 30%.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: tra la situazione reale dei luoghi e la mappa catastale in merito alla perimetrazione della corte del fabbricato identificato alla part. n. 459/2 del foglio 8. Si rileva inoltre l'assenza della planimetria catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: l'aggiornamento della mappa catastale ed il deposito della planimetria catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche ed amministrative per procedura PREGEO per l'aggiornamento della mappa catastale e procedura DOCFA per il deposito della planimetria catastale: €1.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN ROCCALUMERA VIA FRANCESCO AURELIO DI BELLA

FABBRICATO COLLABENTE

DI CUI AL PUNTO A

fabbricato collabente a ROCCALUMERA Via Francesco Aurelio Di Bella, della superficie commerciale di **119,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà.

Il cespite oggetto di stima consiste di un fabbricato collabente ad una elevazione fuori terra provvisto di corte di pertinenza, ubicato in via Francesco Aurelio Di Bella n.155 (ex via Mazzullo).

L'immobile è situato in una zona semicentrale, di tipo residenziale, poco distante sia dallo svincolo autostradale che dalla stazione ferroviaria.

Trattasi di un edificio di vecchia costruzione, realizzato in muratura portante e copertura lignea, che in passato ospitava i locali deposito dell'ex-carrozzeria adiacente (part. n. 110), ma che allo stato attuale risulta inagibile ed inutilizzabile a causa del parziale crollo della copertura e dello stato fatiscente in cui versa (si veda documentazione fotografica in "Allegato 1.2). Ricade in area edificabile (zona B1 del P.R.G. vigente, con Indice di fabbricabilità fondiaria massimo: 3,00 mc/mq).

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 459 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 114 mq, indirizzo catastale: VIA LUIGI MAZZULLO n. 365 Piano T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: con terreno stessa ditta (part. 640); est con fabbricato stessa ditta (part. 110); sud con via F.A. Di Bella; ovest: con corte altra ditta (part. 111).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso al fabbricato avviene tramite la corte interna, il cui ingresso, protetto da un cancello in ferro, è ubicato sulla via F.A. Di Bella. Da tale corte è possibile accedere tramite portoncino in ferro, al terreno adiacente (part. n. 640) appartenente alla stessa proprietà.

Si rileva che la planimetria catastale dell'immobile non è presente nell'archivio del catasto. L'esperto ha pertanto effettuato un rilievo metrico e restituzione grafica dello stato dei luoghi (si veda Elaborato Grafico in "Allegato 4.2"). Trattandosi di un fabbricato collabente, e pertanto destinato alla demolizione, non si è provveduto all'aggiornamento della planimetria catastale.

Ai fini della stima del valore di mercato dell'unità immobiliare, per quanto concerne il calcolo della consistenza commerciale, considerato che il fabbricato collabente è destinato alla demolizione, si è tenuto conto dell'area di sedime dell'intera particella.

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 |
|---------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| Area di sedime fabbricato | 61,00 | x | 100 % | = | 61,00 |
| Superficie corte | 58,00 | x | 100 % | = | 58,00 |
| Totale: | 119,00 | | | | 119,00 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di trasformazione è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di trasformazione.

Il valore di trasformazione di un bene è dato dalla differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione stessa.

Nei processi di trasformazione relativi alla riedificazione, il valore di trasformazione può essere applicato nella stima delle aree edificate nel caso di vecchi edifici o di manufatti deteriorati e privi di qualità.

Per questi edifici l'unica trasformazione possibile può essere quella regressiva della demolizione e del successivo reimpiego dell'area liberata dalla costruzione preesistente. In questo caso il valore di trasformazione è dato da:

$$V_{\text{TRASFORMAZIONE}} = V_{\text{a.l.}} - C_{\text{dem}}$$

dove:

$V_{\text{a.l.}}$ = valore dell'area liberata;

$C_{\text{dem.}}$ = costo di demolizione.

Nella fattispecie il bene in oggetto ricade in area edificabile (zona B1 del P.R.G. vigente, con Indice di fabbricabilità fondiaria massimo: 3,00 mc/mq).

Pertanto ai fini del calcolo del valore dell'area edificabile, tenuto conto che l'area di sedime dell'intera particella è pari a 119 mq, si è stimata una superficie commerciale di 119 m².

Considerato che, sulla base delle indagini di mercato effettuate, il valore di mercato del nuovo è risultato pari a 1.700,00 €/m², e considerata congrua un'incidenza del 20%, si è determinato un valore dell'area in complessive 40.460,00 €:

$$V_{\text{a.l.}} (\text{valore area liberata}) = 0,2 * 119 \text{ m}^2 * 1.700,00 \text{ €/m}^2 = 40.460,00 \text{ €}$$

Pertanto, considerato che i costi di demolizione (calcolati sulla base del prezzario regionale del 2024) ammontano a 3.100,00 €, il valore di trasformazione risulta pari a 37.360,00 €.

$$V_{\text{TRASFORMAZIONE}} = 40.460,00 \text{ €} - 3.100,00 \text{ €} = 37.360,00 \text{ €}$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **37.360,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 37.360,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 37.360,00**

BENI IN ROCCALUMERA VIA FRANCESCO AURELIO DI BELLA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a ROCCALUMERA Via Francesco Aurelio Di Bella, della superficie commerciale di **356,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà.

L'immobile oggetto della presente stima consiste di un terreno agricolo della consistenza catastale di 356 m² ricadente in zona sottoposta a "vincolo di rispetto stradale" (fascia autostradale).

Il cespite è situato a nord-ovest del terreno confinante con il fabbricato staggito al corpo A del presente Lotto 2 e confina a nord-ovest col rilevato autostradale ME-CT.

Trattasi pertanto di un terreno intercluso, per raggiungere il quale è necessario accedere alla particella n. 640 (appartenente alla stessa proprietà) attualmente in comunicazione con il fabbricato collabente di cui al "punto A" del presente Lotto 2.

Il terreno, di forma poligonale, presenta una giacitura leggermente acclive (da sud-est verso nord-ovest) e risulta allo stato attuale incolto ed invaso da vegetazione infestante. Si rileva solo qualche alberello di agrumi.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 712 (catasto terreni), qualita/classe Agrumeto/2, superficie 356, reddito agrario 5,15 €, reddito dominicale 20,22 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord-ovest con rilevato autostradale; nord-est e sud-ovest con terreni di proprietà altre ditte; sud-est con terreno di proprietà stessa ditta.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

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 |
|--------------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| superficie terreno | 356,00 | x | 100 % | = | 356,00 |



| | | |
|----------------|---------------|---------------|
| Totale: | 356,00 | 356,00 |
|----------------|---------------|---------------|

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La presente valutazione è stata condotta mediante l'adozione del criterio di stima sintetico-comparativa. Il valore del terreno oggetto di stima è stato determinato in funzione di informazioni desunte da indagini di mercato effettuate in loco presso operatori del settore, tenendo conto dell'ubicazione del cespite, dello stato e della destinazione urbanistica.

Nella valutazione si è particolarmente tenuto conto che il terreno oggetto di stima risulta intercluso (essendo raggiungibile solo attraversando la particella n. 640) e che ricade in zona vincolata (fascia di rispetto autostradale) pertanto inedificabile.

Sulla base delle indagini di mercato effettuate e delle considerazioni sopra riportate è emerso che il prezzo unitario relativo a terreni agricoli aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe al cespite oggetto di stima, è pari a 15,00 euro per metro quadro.

Sulla base della superficie commerciale da stimare si ha pertanto: 356,00 mq x 15,00 €/mq= € 4.272,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.340,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.340,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.340,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|-----------------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | fabbricato collabente | 119,00 | 0,00 | 37.360,00 | 37.360,00 |
| B | terreno agricolo | 356,00 | 0,00 | 5.340,00 | 5.340,00 |
| | | | | 42.700,00 € | 42.700,00 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 41.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 4.120,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 37.080,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2021

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Terreno** a FURCI SICULO, della superficie commerciale di **2.640,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà.

Trattasi di un terreno incolto, della superf. di mq 2.640, ricadente in maggior parte in area destinata a "Strada di nuova previsione" (zona "S**"), in minor parte in area destinata a Parcheggio di progetto (zona "P") e in piccola parte in area destinata a Verde attrezzato (zona "F2").

Il cespite è situato in un'area adiacente lo stadio comunale "Luigi Papandrea" ed è facilmente raggiungibile percorrendo la S.S. 114 Orientale Sicula all'altezza del bivio per Calcare Grotte.

Il terreno, di forma poligonale irregolare, presenta una giacitura pianeggiante ed allo stato attuale risulta incolto, privo di recinzione ed invaso da vegetazione infestante.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 88 (catasto terreni), qualita/classe Agrumeto, superficie 2790, reddito agrario 50,43 €, reddito dominicale 151,30 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord-ovest con ferrovia, a nord-est con terreni altra ditta (part.ile nn. 291-87), a sud-est con Campo sportivo (part.ile nn. 639-353); a sud-ovest con strada Calcare Grotte.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-------------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 2.640,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 47.460,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 42.714,00 |
| Data di conclusione della relazione: | 20/05/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Risulta nella piena disponibilità dei legittimi proprietari: *** DATO OSCURATO ***



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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 29/03/2021 a Messina ai nn. 8038/6159, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento Tribunale di Messina n.338 del 16/02/2021

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

atto di citazione, trascritta il 02/12/1997 a Messina ai nn. 28367/24570, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda Giudiziale - Divisione Giudiziale - Tribunale Civile di Messina

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 100/100, in forza di accettazione tacita di eredità (dal 31/05/2023), trascritto il 31/05/2023 a Messina ai nn. 14987/11961

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 14/08/1969 fino al 05/11/1996), con atto stipulato il 14/08/1969 a firma di notaio Andrea Saija , registrato il 25/08/1969 a Ali (ME) ai nn. 593, trascritto il 28/08/1969 a Messina ai nn. 15012/13035



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 D.D. n.801 del 19/07/2004, l'immobile ricade in zona "S**" Strada di nuova previsione, per la maggior parte; "P" Parcheggio di progetto, per la minor parte; "F2" Verde attrezzato di progetto per Piccola porzione. . Norme tecniche di attuazione ed indici:

Le zone F2 comprendono le aree destinate a parco pubblico attrezzato urbano e territoriale, in cui è esclusa qualsiasi edificazione salvo padiglioni per biblioteche, musica, locali, per servizi igienici, bar ristori, spogliatoi, maneggi, cabine elettriche ed idriche, ripostigli e depositi. Sono ammessi alloggi per il custode con annesso deposito per attrezzi e macchinari di servizio.

In queste zone l'attività edilizia e l'attrezzatura delle aree è subordinata alla prevista approvazione di Piani esecutivi di iniziativa comunale, estesi all'intera zona, nell'ambito dei quali vengono indicate le aree per le quali è ammesso il mantenimento delle attività agricole e quelle che l'Amministrazione Comunale ritiene dover acquisire a condizioni che il proprietario accetti, con apposita convenzione, l'accesso gratuito dei contadini.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La consistenza reale del terreno non corrisponde a quella catastale riportata in visura, in quanto il bene è stato oggetto di una procedura di esproprio risalente al 17.06.2002 (riguardante la cessione di una porzione di terreno pari a 150 mq) non ancora regolarizzata al catasto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Frazionamento ed aggiornamento della particella n. 88
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche forfettarie: €.1.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FURCI SICULO

TERRENO



DI CUI AL PUNTO A

Terreno a FURCI SICULO, della superficie commerciale di **2.640,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà.

Trattasi di un terreno incolto, della superf. di mq 2.640, ricadente in maggior parte in area destinata a "Strada di nuova previsione" (zona "S**"), in minor parte in area destinata a Parcheggio di progetto (zona "P") e in piccola parte in area destinata a Verde attrezzato (zona "F2").

Il cespite è situato in un'area adiacente lo stadio comunale "Luigi Papandrea" ed è facilmente raggiungibile percorrendo la S.S. 114 Orientale Sicula all'altezza del bivio per Calcare Grotte.

Il terreno, di forma poligonale irregolare, presenta una giacitura pianeggiante ed allo stato attuale risulta incolto, privo di recinzione ed invaso da vegetazione infestante.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 88 (catasto terreni), qualità/classe Agrumeto, superficie 2790, reddito agrario 50,43 €, reddito dominicale 151,30 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord-ovest con ferrovia, a nord-est con terreni altra ditta (part.ile nn. 291-87), a sud-est con Campo sportivo (part.ile nn. 639-353); a sud-ovest con strada Calcare Grotte.

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 |
|--------------------|-----------------|---|--------|---|-----------------|
| Superficie terreno | 2.640,00 | x | 100 % | = | 2.640,00 |
| Totale: | 2.640,00 | | | | 2.640,00 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La presente valutazione è stata condotta mediante l'adozione del criterio di stima sintetico-comparativa. Il valore del terreno oggetto di stima è stato determinato in funzione di informazioni desunte da indagini di mercato effettuate in loco presso operatori del settore, tenendo conto dell'ubicazione del cespite, dello stato e della destinazione urbanistica. Si è inoltre tenuto conto delle delibere adottate dal Comune di Furci riguardo la valutazione delle aree ai fini dell'IMU.

Sulla base delle indagini di mercato effettuate è emerso che il prezzo unitario relativo a terreni agricoli ricadenti in aree destinate a "verde attrezzato di progetto" e "parcheggio di



progetto”, aventi medesima potenzialità, e caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe al cespite oggetto di stima, è pari a 25,00 euro per metro quadro. Mentre per quanto riguarda i terreni ricadenti in area destinata alla “viabilità di progetto” il prezzo unitario è pari a 12 euro per metro quadro.

Sulla base di quanto detto, in considerazione dell'ubicazione, della giacitura, dell'ordinamento colturale, della estensione dell'appezzamento di terreno, e tenendo altresì conto del difficile accesso, per quanto riguarda i prezzi unitari si ritiene congruo adottare i seguenti parametri:

Sulla base delle superfici commerciali da stimare si ha pertanto:

- Porzione terreno con destinazione “Strada di nuova previsione”: 1200,00 mq x 12,00 €/mq = € 14.400,00
- Porzione terreno con destinazione “verde attrezzato di progetto”: 400,00 mq x 24,00 €/mq = € 9.600,00
- Porzione terreno con destinazione “parcheggio di progetto”: 1040,00 mq x 24,00 €/mq = € 24.960,00

SOMMANO

€ 48.960,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **48.960,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 48.960,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 48.960,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|-------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | Terreno | 2.640,00 | 0,00 | 48.960,00 | 48.960,00 |
| | | | | 48.960,00 € | 48.960,00 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 47.460,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali **€. 4.746,00**



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

Arrotondamento del valore finale: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 42.714,00

data 20/05/2025

il tecnico incaricato
Vincenzo Fabio Franza

