



TRIBUNALE DI MESSINA

- 2^a Sezione Civile -

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

N. 220/2006

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PANAPESCA SPA +1

DEBITORE:

GIUDICE:

DOTT.SSA MARIA CARMELA D'ANGELO

CUSTODE:

NOTAIO ROSA TORRE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/05/2025

TECNICO INCARICATO:

ing. PIETRO MORGANTE

CF: MRGPTR64R01F158W

con studio in MESSINA (ME) Via N. FABRIZI 31 - IS. 194

telefono: 090696461

email: studiomorgante@virgilio.it



TRIBUNALE DI MESSINA 2^a Sezione Civile - R.G.Es. 220/2006

LOTTO UNICO

Foglio 5 – Part. 1130, 1131, 1132, 589, 590, 591

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Terreno agricolo sito in Gualtieri Sicaminò (ME) fraz. C/da Cataolo snc, di superficie complessiva di circa mq 2869, proprietà in regime di comunione dei beni

- Foglio 5, particelle 1130, qualità Seminativo, Classe 2, are 12 ca 95, Rd.5,68euro, Ra. 1,67euro.
- Foglio 5, particelle 589, qualità Seminativo, Classe 2, are 2 ca 50, Rd.1,10euro, Ra. 0,32euro.
- Foglio 5, particelle 590, qualità Seminativo, Classe 2, are 10 ca 64, Rd.4,67euro, Ra. 1,37euro.
- Foglio 5, particelle 591, qualità Seminativo, Classe 2, are 2 ca 60, Rd.1,14euro, Ra. 0,34euro.

B Immobile sito in Gualtieri Sicaminò (ME) fraz. C/da Cataolo snc, proprietà in regime di comunione dei beni

- Foglio 5 particella 1131, Contrada Cataolo n. snc Piano T, categoria A/4, Classe 4, di vani 3,5, R. 81,34euro.
- Foglio 5 particella 1132 Contrada Cataolo n. snc Piano T, categoria C02, Classe 3, 9 mq, R. 13,01euro.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 27.918,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (quota di 1/1):	€ 27.918,00

Data della valutazione: 08/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, i terreni e gli immobili risultano liberi.

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:

- Iscrizione volontaria derivante da Mutuo fondiario a favore di Banca Antoniana Popolare Venta Soc. Coop .ARL, contro av
iscritto a Messina in da ai

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- Pignoramento derivante da Pignoramento a favore di Banca Nuova spa sede a Palermo com...

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
Totale delle spese insolute	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

• **ATTUALE PROPRIETARIO:**

.....
.....
.....

Proprietari da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma Notaio
Gr

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE: non conforme

Nessun titolo abilitativo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA: non conforme

Nessun titolo abilitativo.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **non conforme (no concessione edilizia)**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: **l'immobile è catastato conformemente allo**



stato di fatto.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: **non sono presenti titoli abilitativi**

TERRENI IN GUALTIERI SICAMINO' (ME)

DI CUI AL PUNTO A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Gualtieri Sicaminò (ME) frazione C/da Cataolo snc.

Complessivamente la porzione di terreno ha una forma rettangolare e risulta pressoché pianeggiante. Sono presenti colture arboree e qualche albero da frutto.

Identificazione catastale:

1. Foglio 5, particelle 1130, qualità Seminativo, Classe 2, are 12 ca 95, Rd.5,68euro, Ra. 1,67euro.
2. Foglio 5, particelle 589, qualità Seminativo, Classe 2, are 2 ca 50, Rd.1,10euro, Ra. 0,32euro.
3. Foglio 5, particelle 590, qualità Seminativo, Classe 2, are 10 ca 64, Rd.4,67euro, Ra. 1,37euro.
4. Foglio 5, particelle 591, qualità Seminativo, Classe 2, are 2 ca 60, Rd.1,14euro, Ra. 0,34euro.

La particella n.590 ricade per una superficie di circa mq 120,00 in zona omogenea "Verde di Consolidamento", per una superficie di circa mq 25,00 ricade in zona "Viabilità Esistente", per circa mq 80,00 ricade in "Viabilità di Progetto" e per la restante parte in zona "E – verde agricolo".

La particella n. 1130 ricade per una superficie di circa mq 140,00 in zona omogenea "Verde di Consolidamento, per una superficie di circa mq 60,00 ricade in "Viabilità esistente", per circa mq 100,00 in "Viabilità di Progetto" e per la restante parte in zona "E – verde agricolo".

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*

	Identificazione Catastale	Consistenza	Valore €/mq	Indice	
1	Foglio 5, particelle 1130	1295 mq	5,00	1	€ 6.475,00
2	Foglio 5, particelle 589	250 mq	5,00	1	€ 1.250,00
3	Foglio 5, particelle 590	1064 mq	5,00	1	€ 5.320,00
4	Foglio 5, particelle 591	260 mq	5,00	1	€ 1.300,00
		2.869 mq			€ 14.345,00

IMMOBILI IN GUALTIERI SICAMINO' (ME)

DI CUI AL PUNTO B



Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Gualtieri Sicaminò (ME) Contrada Cataolo snc, Piano Terra, categoria A/4, Classe 4, di vani 3,5, per una superficie totale di circa 65,00 mq. A pochi metri è ubicato il locale deposito, ad un piano fuori terra, con una superficie di circa 9,00 mq.

Alla data del sopralluogo, gli immobili risultano essere in condizioni fatiscenti, con importanti ed estese lesioni alla struttura portante; la configurazione delle lesioni, in tutta probabilità, delinea un quadro fessurativo compatibile con un cedimento del piano fondale.

Entrambi gli immobili sono interessati da evidenti infiltrazioni dal tetto ed estese macchie di umidità da risalita.

Pertanto, allo stato attuale, l'appartamento risulta non agibile a causa dell'evidente stato di degrado in cui versa.

Identificazione catastale:

1. Foglio 5 particella 1131, Contrada Cataolo n. snc Piano T, categoria A/4, Classe 4, di vani 3,5, R. 81,34euro.
2. Foglio 5 particella 1132 Contrada Cataolo n. snc Piano T, categoria C02, Classe 3, 9 mq, R. 13,01euro.

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*

	Identificazione Catastale	Consistenza	Valore €/mq	Indice	
1	Foglio 5, particelle 1131	65 mq	250,00	1	€ 16.250,00
2	Foglio 5, particelle 1132	9,00 mq	250,00	1	€ 2.250,00
					€ 18.500,00

8.4. VALUTAZIONE:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore venale dell'immobile all'attualità, si procederà con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di denaro ed un determinato bene, quindi in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato in regime di normalità.

Si ritiene utile eseguire la ricerca del più probabile valore di mercato mediante il procedimento estimativo sintetico comparativo, che consiste nella determinazione del prezzo in comune commercio paragonando il bene in oggetto con immobili di pari caratteristiche e appetibilità e con le aggiunte e detrazioni del caso, individuandosi come parametro il metro quadrato e come superficie di riferimento la superficie commerciale (lorda equivalente). La superficie commerciale lorda equivalente è composta dalla somma della superficie lorda della proprietà esclusiva, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, e sino alla mezzera delle pareti confinanti con le altre proprietà, comprendendo le superfici di accessori e pertinenze calcolate in base a coefficienti correttivi. Altresì, si prende in esame la zona di ubicazione, la tipologia abitativa, le caratteristiche e lo stato di conservazione della costruzione, le tipologie delle finiture, la panoramicità del sito ecc...

Le fonti di informazione consultate sono: Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate ed inoltre: annunci di vendita sui più comuni portali di aggregazione, come Immobiliare, Idealista, ecc.

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (per la quota di 1/1 proprietà):

A Terreni: € 14.345,00



B Immobile € 18.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **32.845,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 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:	€ 27.918,25
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:	€ 27.918,00

Messina, 16/05/2025

Il tecnico incaricato - ingegnere

PIETRO MORGANTE

