



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

132/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Maria Carmela D'Angelo

CUSTODE:

Avv. Gabriele Maria Lo Prete

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/04/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Antonino Sciarrone

CF:SCRNNN74B28F158J

con studio in MESSINA (ME) V.CAVALIERE DELLA STELLA 8

telefono: 0902008349

email: info@studiosciarrone.com

PEC: antonino.sciarrone2@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 132/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a VILLAFRANCA TIRRENA Via Stefano Saccà - cml. "Uliveto" 32, della superficie commerciale di **110,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto ricade all'interno di un condominio denominato "L'uliveto" sito in via Stefano Saccà, 32 nel Comune di Villafranca Tirrena. Lo stabile, regolarmente edificato con C.E. nei primi anni 2000, è costituito da tre piani fuori terra oltre un piano interrato destinato a cantine/box auto. Lo stabile prospetta su via Saccà da dove ha sia accesso pedonale che carrabile. Le unità abitative si sviluppano dal piano terra, che però risulta sopraelevato rispetto la via Saccà. Lo stabile versa in un sufficiente stato di manutenzione, anche se si notano fenomeni di degrado su porzioni di facciata. Attraverso una rampa pedonale e carrabile si accede pertanto al piano terra da cui si dipartono le tre elevazioni fuori terra caratterizzate da due appartamenti per piano, tutti destinati a civile abitazione. Le due unità immobiliari al piano terra godono di ampie pertinenze pavimentate. Al piano interrato in vece si trovano, oltre al vano scala condominiale una serie di box e posti auto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e interrato, scala U, ha un'altezza interna di 2,8. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 3097 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 9, consistenza 5 vani, rendita 170,43 Euro, indirizzo catastale: via Stefano Sacca', complesso "L'Uliveto", n 32, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da fg. 3 part. 3097 sub 3
Coerenze: androne vano scale, verde comune, fabbricato in altra ditta
deriva dal fg. 03 part. 3097 sub 3

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

A.1 **box singolo**, composto da un vano aperto su un lato.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 3097 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 20 mq, rendita 25,82 Euro, indirizzo catastale: via Stefano Saccà, complesso "L'Uliveto", n 32 scala U , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: vano scale, deposito in altra ditta, terrapieno e spazio condominiale (garage)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	110,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	10,80 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.300,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 92.070,00

Data di conclusione della relazione: 01/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
i beni di cui al lotto 1 sono allo stato occupati dal debitore e dalla famiglia del figlio (composta dalla moglie e due figli, di cui un minore).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale** attiva, registrata il 09/09/2008 ai nn. 69463, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 470'470,92.

Importo capitale: € 235'235,46.

La formalità è riferita solamente a Fg. 3 3097 sub 3 e 14.

Il sub 3 in seguito a ampliamento della superficie ha preso la nuova numerazione di sub 20

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 23/07/2022 ai nn. 2231, trascritta il 05/08/2022 a Messina ai nn. 22120, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo cautelare

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 atto di compravendita, con atto stipulato il 28/04/2000 a firma di Basile Giovanni.

Il sub 3 citato in atti oggi è mutato in sub 20 per ampliamento della superficie.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 11/1999 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Concessione edilizia per la realizzazione di un fabbricato a civile abitazione a tre elevazioni f.t. oltre piano cantinante da sorgere in via S. Saccà , presentata il 01/12/1998, rilasciata il 25/03/2025 con il n. 11 di protocollo.

In data 8/11/2000 veniva rilasciata alla EDIL K sas C.E. in variante n 56/2000

Istanza Condono edilizio D.L 269/2003 art. 32 modificato dalla legge n°326 del 24.11.2003 **N. 19509/193**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento dell'unità immobiliare , presentata il 10/12/2004 con il n. 19509/193 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a riferito solamente all'originario sub 3 oggi sub 20

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: ampliamento dell'u.i. tramite realizzazione al sottostante piano interrato di un locale deposito collegato direttamente con la soprastante abitazione oltre la chiusura di porzione di veranda.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Regolarizzazione pratica di condono edilizio presentata e non ancora integrata

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

Costi di regolarizzazione:

- CIS e elaborati grafici : €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a ex sub 3 oggi sub 20.

Richiesta di condono in corso di valutazione da parte del Comune di Villafranca Tirrena

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VILLAFRANCA TIRRENA VIA STEFANO SACCÀ - CMPL. "ULIVETO" 32

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VILLAFRANCA TIRRENA Via Stefano Saccà - cmpl. "Uliveto" 32, della superficie commerciale di **110,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto ricade all'interno di un condominio denominato "L'uliveto" sito in via Stefano Saccà, 32 nel Comune di Villafranca Tirrena. Lo stabile, regolarmente edificato con C.E. nei primi anni 2000, è costituito da tre piani fuori terra oltre un piano interrato destinato a cantine/box auto. Lo stabile prospetta su via Saccà da dove ha sia accesso pedonale che carrabile. Le unità abitative si sviluppano dal piano terra, che però risulta sopraelevato rispetto la via Saccà. Lo stabile versa in un sufficiente stato di manutenzione, anche se si notano fenomeni di degrado su porzioni di facciata. Attraverso una rampa pedonale e carrabile si accede pertanto al piano terra da cui si dipartono le tre elevazioni fuori terra caratterizzate da due appartamenti per piano, tutti destinati a civile abitazione. Le due unità immobiliari al piano terra godono di ampie pertinenze pavimentate. Al piano interrato in vece si trovano, oltre al vano scala condominiale una serie di box e posti auto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e interrato, scala U, ha un'altezza interna di 2,8. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 3097 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 9, consistenza 5 vani, rendita 170,43 Euro, indirizzo catastale: via Stefano Sacca', complesso "L'Uliveto", n

32, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da fg. 3 part. 3097 sub 3
 Coerenze: androne vano scale, verde comune, fabbricato in altra ditta
 deriva dal fg. 03 part. 3097 sub 3

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Messina, Milazzo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 km

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ferrovia distante 2 km

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità degli impianti:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità dei servizi:


al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento a civile abitazione è posto al piano terra (2° elevazione fuori terra rispetto a via Saccà) sul fronte retro del fabbricato. Si accede all'unità immobiliare dopo aver varcato un cancello sia pedonale che carrabile e quindi attraversate due rampe in pendenza si giunge all'ingresso condominiale da cui, superando una prima rampa di scale, si arriva all'ingresso dell'unità immobiliare. L'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione, privo di impianto di riscaldamento, ma dotato di condizionatori a parete. L'unità immobiliare, con una consistenza catastale di 5 vani, si compone di un ampio ingresso sulla zona pranzo soggiorno dotata di angolo cottura, e quindi da una porta che delimita la zona giorno da quella notte, attraverso un corridoio non

illuminato, si raggiungono le due camere da letto e i due bagni. Tutte le stanze hanno aperture finestrate, lungo la parete a est, sull'ampia corte pavimentata che attornia l'appartamento. Sul fronte ovest, sempre sulla corte pavimentata, insistono due piccole chiusure di cui una destianta a ripostiglio e la seconda invece mette in comunicazione il piano terreno con il sottostante piano interrato, ove è stato ricavato un locale di due vani destinato a cantina, pertanto direttamente collegato e anche accessibile esternamente dal piano cantinato. Tali vani risultano essere in corso di autorizzazione come da depositata richiesta di condono edilizio in fase di valutazione da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Villafranca Tirrena. Si precisa che lo scrivente tecnico è subentrato al primo CTU nominato per la procedura e per la stesura della presente perizia si è avvalso di quanto relazionato e prodotto in precedenza dallo stesso primo CTU e ha quindi visitato e verificato quanto ancora non definito nell'attività precedentemente svolta.


Delle Componenti Edilizie:


pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica al di sopra della media 

infissi interni: porte realizzati in legno tamburato buono 

infissi esterni: infissi porte finestre realizzati in pvc al di sopra della media 

Degli Impianti:

idrico: sottobraccio con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in comunale buono 

fognatura: sottotraccia la reti di smaltimento è realizzata in comunale al di sopra della media 

CLASSE ENERGETICA:



[93,68 KWh/m²/anno]

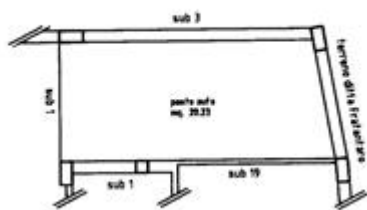
Certificazione APE N. 20250401-083105-52731 registrata in data 01/04/2025

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 lorda appartamento commerciale	86,00	x 100 %	= 86,00
corte privata	99,00	x 10 %	= 9,90
cantina comunicante	42,00	x 35 %	= 14,70
Totale:	227,00		110,60



posto auto



appartamento con pertinenza

ACCESSORI:

box singolo, composto da un vano aperto su un lato.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 3097 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 20 mq, rendita 25,82 Euro, indirizzo catastale: via Stefano Saccà, complesso "L'Uliveto", n 32 scala U, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: vano scale, deposito in altra ditta, terrapieno e spazio condominiale (garage)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto coperto superficie lorda commerciale	24,00	x	45 %	=	10,80
Totale:	24,00				10,80

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale nelle contrattazioni di compravendita registrate per immobili analoghi a quello oggetto della valutazione e situati nella aree limitrofe e di uguali caratteristiche, ovvero in porzioni di territorio di Messina, località Camaro. Da un attenta indagine svolta presso la banca dati OMI dell'ufficio delle Entrate di Messina (1° semestre 2024) e dal confronto con altre contrattazioni in corso presso agenzie immobiliari operanti in città su

immobili di pari dimensioni e caratteristiche, e tenuto conto del mercato immobiliare riferito all'anno 2025, periodo in cui è da riferirsi la presente stima, si è considerato congruo pertanto assumere il valore di contrattazione di riferimento medio di €/mq 900,00 per la zona d'interesse e sull'edificato esistente, vista la posizione, per condizioni normali di manutenzione, per immobili posti al piano terra. Ancora, trattandosi di uno stabile realizzato da più di vent'anni e considerate le condizioni delle finiture esterne, si è ritenuto necessario applicare un coefficiente riduttivo del 5% vista l'eventuale appetibilità del bene e il luogo in cui ricade l'immobile all'interno di un condominio, in modo da riferire la stima ad immobili congrui ed affini a quello in oggetto, così da utilizzare come valore finale di stima €mq. 855,00. Dovendo ora calcolare, in prima analisi il valore dell'immobile riferito alla sua consistenza, si vuole intendere per superficie commerciale lorda, la superficie calcolata al lordo dei muri perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le eventuali superfici di accessori e pertinenze, calcolato con seguenti coefficienti:

- box auto/posti macchina coperti: da 0,40 a 0,50
- cantine e soffitte non collegate : da 0,10 a 0,25
- cantine e soffitte collegate : da 0,25 a 0,60
- balconi scoperti sino a 10 mq : da 0,20 a 0,30
- logge coperte sino a 10 mq : da 0,30 a 0,40
- terrazze sino a 30 mq : da 0,20 a 0,40
- terrazze oltre 30 mq : da 0,10 a 0,30

La valutazione del lotto è stata effettuata con riferimento alla superficie commerciale arrotondata al metro quadrato, per difetto o per eccesso e sulla scorta di rilievi di massima; tuttavia, il prezzo complessivo è da intendersi a corpo e non a misura.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **103.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 103.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 103.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore dell'immobile si procederà alla determinazione dei valori ottenuti attraverso l'utilizzo del metodo di stima, detto ""Sintetico-Comparativo"", basato sul valore medio del prezzo di mercato per immobili esistenti nelle zone simili limitrofe e con analoghe caratteristiche. Si ritiene di non poter prendere in considerazione, come ulteriore metro di confronto, il metodo "Analitico" basato sulla capitalizzazione presunta del reddito dell'immobile utilizzando i parametri economici legati al canone di locazione presunto, reale o ipotetico, in quanto pur essendo indicati i valori di affitto anche nell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, vista la posizione e soprattutto il difficile reperimento nella zona di contratti di locazione ad uso residenziale riguardanti un'intera annualità regolarmente registrati, si ritiene non veritiero rispetto al valore di mercato il valore così determinato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Villafranca Tirrena, agenzie: Remax, Grimaldi immobiliare, , osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: IMMOBILIARE.IT e Quotazioniimmobiliari.it

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	appartamento	110,60	10,80	103.800,00	103.800,00
				103.800,00 €	103.800,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non risulta divisibile.

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: **€. 102.300,00**

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: **€. 10.230,00**

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: **€. 92.070,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 132/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno residenziale a VILLAFRANCA TIRRENA Contrada Contura , frazione località Castello, della superficie commerciale di **1.382,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili facenti parte del lotto in oggetto sono ubicati nel Comune di Villafranca Tirrena, frazione Castello, piccola cittadina sulla sponda tirrenica, primo comune oltre il capoluogo Messina, e consiste in una serie di terreni edificabili, ricadenti in zona B2 ed con consistenza catastale di mq 1382. Il lotto di terreno, formato da piu particelle limitrofe e confinanti, è ubicato a una quota di circa 100 m sul livello del mare e dista circa 2 km dal centro della cittadina di Villafranca Tirrena. La zona è prevalentemente residenziale e a poche centinaia di metri sono presenti terreni agricoli. Assenti attività commerciali e servizi in genere, localizzati in centro città e lungo la fascia costiera. Il lotto è raggiungibile con l'automobile con strade ampie su cui è consentito parcheggiare. Si precisa che lo scrivente tecnico è subentrato al primo CTU nominato per la procedura e per la stesura della presente perizia si è avvalso di quanto relazionato e prodotto in precedenza dallo stesso primo CTU e ha quindi visitato e verificato quanto ancora non definito nell'attività precedentemente svolta.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1732 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 460, reddito agrario 2,49 €, reddito dominicale 2,38 €, indirizzo catastale: VILLAFRANCA TIRRENA, piano: t, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: part. 2802, 391,390,389,384 e 985
- foglio 3 particella 383 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 100, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,49 €, indirizzo catastale: VILLAFRANCA TIRRENA, piano: t, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: via consortile, part. 384, 389 e 3493
- foglio 3 particella 389 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO ARB, superficie 92, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,69 €, indirizzo catastale: VILLAFRANCA TIRRENA, piano: t, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: part. 383, 384, 1732, 390 e 394
- foglio 3 particella 390 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 110, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,45 €, indirizzo catastale: VILLAFRANCA TIRRENA, piano: t, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: part. 394, 389,1732, 391 e 3013
- foglio 3 particella 394 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 460, reddito agrario 0,83 €, reddito dominicale 1,90 €, indirizzo catastale: VILLAFRANCA TIRRENA, piano: t, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: via consortile, part. 3493, 389, 390, 3013 e 395
- foglio 3 particella 3493 (catasto fabbricati), categoria F/1, superficie 160, consistenza 160 mq, indirizzo catastale: VIA CONSORTILE n. SNC VILLAFRANCA TIRRENA, piano: t, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fig. 3 part. 382
Coerenze: via consortile, part. 383 e 394

proviene dalla ex part. 382 cat. A4 per DEMOLIZIONE TOTALE del 31/10/2011 Pratica n. ME0350115 in atti dal 31/10/2011 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 83072.1/2011)

Il terreno presenta una forma trapezoidale, un'orografia a più livelli, una tessitura prevalente assente, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: incolto, sterpaglie, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: canneti, arboree: seminativo arborato e uliveto, di selvicoltura: assente

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.382,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 147.459,36
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 132.700,00
Data di conclusione della relazione:	01/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il lotto di terreno composto dalle part. 383, 389,390,394,1732 e 3493 (ex 382) al momento del sopralluogo era libero ma non curato, con una recinzione precaria che ne delimitava il fronte lato via Consortile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che la part. 382, fabbricato in categoria A4, in stato precario di manutenzione, ha subito nel 2011 pratica di demolizione totale del fabbricato e ha assunto oggi la nuova numerazione part. 3493 in categoria F1 (area urbana), allibrata sempre al catasto fabbricati.

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, registrata il 23/07/2022 ai nn. 2231, trascritta il 05/08/2022 a Messina ai nn. 22120, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo cautelare.

La formalità è riferita solamente a part. 383, 389,390,394,1732 e 3493 (ex 382)

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Si riporta quanto trascritto nel titolo di proprietà della precedente ditta proprietaria:

RESTANO ESPRESSAMENTE ESCLUSI DAL PRESENTE TRASFERIMENTO: 1) TUTTI I DIRITTI RISERVATISI DA SACCA' NUNZIO CON ATTO DI VENDITA IN NOTAR DI PASQUALE DEL 23/12/1994 REGISTRATO A TAORMINA IL 12/1/1995 AL N.43 E TRASCritto A MESSINA IL 19/1/1995 AI NN.2020/1829 E PRECISAMENTE: PORZIONE DI AREA DELLA SUP. DI 105 MQ, POSTA A PIANO PRIMO (2 ELEV. F.T. OLTRE PIANO CANTINATO) SULLA QUALE ERA PREVISTA LA REALIZZAZIONE DI UN APPARTAMENTO COMPOSTO DA DUE CAMERE DA LETTO, PRANZO SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA, DOPPI SERVIZI, RIPOSTIGLIO ED INGRESSO; PORZIONE DI AREA DELLA SUPERFICIE DI 105 MQ POSTA A PIANO PRIMO (2^ ELEV. F.T. OLTRE PIANO CANTINATO) SULLA QUALE ERA PREVISTA LA REALIZZAZIONE DI UN APPARTAMENTO COMPOSTO DA DUE CAMERE DA LETTO, PRANZO SOGGIORNO, CUCINA, DOPPI SERVIZI, RIPOSTIGLIO ED INGRESSO. 2) TUTTI I DIRITTI TRASFERITI A VENUTO GIOVANNI NICOLO' ANTONINO O VENUTO GIOVANNI ED ALLA SIGNORA DE SANCTIS ROSINA CON IL CITATO ATTO IN NOTAR DI PASQUALE DEL 23/12/1994 E PRECISAMENTE: PORZIONE DI AREA DELLA SUPER. DI 105

MQ, POSTA A PIANO TERRENO (1^ ELEV. F.T. OLTRE CANTINATO), SULLA QUALE ERA PREVISTA LA REALIZZAZIONE DI UN APPARTAMENTO COMPOSTO DA TRE VANI ED ACCESSORI OLTRE TERRENO CIRCOSTANTE PERTINENZIALE MEGLIO IDENTIFICATO NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA SOTTO LA LETTERA "A" NEL CITATO ATTO IN NOTAR DI PASQUALE. IN DIPENDENZA DEL SUDETTO ATTO IN NOTAR DI PASQUALE LE PORZIONI D'AREA SONO STATE RISERVATE COMPRESI TUTTI I DIRITTI CONDOMINIALI ESCLUSA LA TERRAZZA DI COPERTURA DEL FABBRICATO ED IN PARTICOLARE CON DUE POSTI AUTO NELLA ZONA CONDOMINIALE A CIO' DESTINATA PER PROGETTO. GLI IMMOBILI VENGONO TRASFERITI A CORPO E SENZA ESTIMO O MISURA CON TUTTE LE SERVITU' ATTIVE E PASSIVE NASCENTI DALLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA QUANTO TRASFERITO, ONERI E DIRITTI INERENTI ACCESSIONI DIPENDENZE E PERTINENZE TUTTO INCLUSO E NULLA ESCLUSO COSI' COME MEGLIO DESCRITTO NELLA RELAZIONE DI PERIZIA DEL C.T.U. ING. F. ARENA DEPOSITATA IN CANCELLERIA ED ALLEGATA AGLI ATTI DEL FALLIMENTO. RIZZO ANTONIO E' TITOLARE DELLA DITTA INDIVIDUALE DENOMINATA "RIZZO COSTRUZIONI CORRENTE IN VILLAFRANCA TIRRENA VIA ANTONELLO DA MESSINA N. 56 P.I. 02053950834.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che la part. 382, fabbricato in categoria A4, in stato precario di manutenzione, ha subito nel 2011 pratica di demolizione totale del fabbricato e ha assunto oggi lanuova numerazione part. 3493 in categoria F1 (area urbana), allibrata sempre al catasto fabbricati.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 28/06/2004), registrato il 28/06/2004 a Messina ai nn. 1332, trascritto il 14/07/2004 a Messina ai nn. 16870. Il titolo è riferito solamente a alle part. Ie fg. 1 n° ex 382 oggi 3493, 383, 389, 390, 394 e 1732. La particella 382 originariamente fabbricato a destinazione residenziale (A4) oggi è stata demolita e trasformata nella part. 3493 con categoria catastale F1 (area urbana)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/05/2004 fino al 28/06/2004), con atto stipulato il 21/05/2004 a firma di Bonanno Giuseppe, registrato il 21/05/2004 a Taormina ai nn. 14659/6273, trascritto il 01/06/2004 a Messina ai nn. 20700/13925. Il titolo è riferito solamente a alle part. Ie fg. 1 n° ex 382 oggi 3493, 383, 389, 390, 394 e 1732. RESTANO ESPRESSAMENTE ESCLUSI DAL PRESENTE TRASFERIMENTO: 1) TUTTI I DIRITTI RISERVATISI DA SACCA' NUNZIO CON ATTO DI VENDITA IN NOTAR DI PASQUALE DEL 23/12/1994 REGISTRATO A TAORMINA IL 12/1/1995 AL N.43 E TRASCritto A MESSINA IL 19/1/1995 AI NN.2020/1829 E PRECISAMENTE: PORZIONE DI AREA DELLA SUP. DI 105 MQ, POSTA A PIANO PRIMO (2 ELEV. F.T. OLTRE PIANO CANTINATO) SULLA QUALE ERA PREVISTA LA REALIZZAZIONE DI UN APPARTAMENTO COMPOSTO DA DUE CAMERE DA LETTO, PRANZO SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA, DOPPI SERVIZI, RIPOSTIGLIO ED INGRESSO; PORZIONE DI AREA DELLA SUPERFICIE DI 105 MQ POSTA A PIANO PRIMO (2^ ELEV. F.T. OLTRE PIANO CANTINATO) SULLA QUALE ERA PREVISTA LA REALIZZAIONE DI UN APPARTAMENTO COMPOSTO DA DUE CAMERE DA LETTO, PRANZO SOGGIORNO, CUCINA, DOPPI SERVIZI, RIPOSTIGLIO ED INGRESSO. 2) TUTTI I DIRITTI TRASFERITI A VENUTO GIOVANNI NICOLO' ANTONINO O VENUTO GIOVANNI ED ALLA SIGNORA DE SANCTIS ROSINA CON IL CITATO ATTO IN NOTAR DI PASQUALE DEL 23/12/1994 E PRECISAMENTE: PORZIONE DI AREA DELLA SUPER. DI 105 MQ, POSTA A PIANO TERRENO (1^ ELEV. F.T. OLTRE CANTINATO), SULLA QUALE ERA PREVISTA LA REALIZZAZIONE DI UN APPARTAMENTO COMPOSTO DA TRE VANI ED ACCESSORI OLTRE TERRENO CIRCOSTANTE PERTINENZIALE MEGLIO IDENTIFICITO NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA SOTTO LA LETTERA "A" NEL CITATO ATTO IN NOTAR DI PASQUALE. IN DIPENDENZA DEL SUDETTO ATTO IN NOTAR DI PASQUALE LE PORZIONI D'AREA SONO STATE RISERVATE COMPRESI TUTTI I DIRITTI CONDOMINIALI ESCLUSA LA TERRAZZA DI COPERTURA DEL FABBRICATO ED IN PARTICOLARE CON DUE POSTI AUTO NELLA ZONA CONDOMINIALE A CIO' DESTINATA PER PROGETTO. GLI IMMOBILI VENGONO TRASFERITI A CORPO E SENZA ESTIMO O MISURA CON TUTTE LE SERVITU' ATTIVE E PASSIVE NASCENTI DALLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA QUANTO TRASFERITO, ONERI E DIRITTI INERENTI ACCESSIONI DIPENDENZE E PERTINENZE TUTTO INCLUSO E NULLA ESCLUSO COSI' COME MEGLIO DESCRITTO NELLA RELAZIONE DI PERIZIA DEL C.T.U. ING. F. ARENA DEPOSITATA IN CANCELLERIA ED ALLEGATA AGLI ATTI DEL FALLIMENTO. RIZZO ANTONIO E' TITOLARE DELLA DITTA INDIVIDUALE DENOMINATA "RIZZO COSTRUZIONI CORRENTE IN VILLAFRANCA TIRRENA VIA ANTONELLO DA MESSINA

N. 56 P.I. 02053950834.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

SI precisa che la part. 382, fabbricato in categoria A4, in stato precario di manutenzione, ha subito nel 2011 pratica di demolizione totale del fabbricato e ha assunto oggi la nuova numerazione part. 3493 in categoria F1 (area urbana), allibrata sempre al catasto fabbricati.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 2 - sottozona B2: completamento e recupero

1)La sottozona B2 comprende aree prevalentemente edificate salvo singoli lotti di m dimensioni ancora ineditati, destinate sia al completamento della edificazione, sia al recupero del patrimonio edilizio esistente. In tale sottozona si applicano le norme generali definite nel precedente art.25.In tale sottozona è sempre consentita l'aggiunta, con soddisfacente soluzione architettonica, volumi tecnici strettamente indispensabili, mentre l'incremento delle cubature e delle superfici t esistenti è subordinato alle condizioni indicate nei paragrafi successivi.

Nella sottozona B2 sono consentiti:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento e ristrutturazione edilizia (di cui ai commi a, b, c, d ed e del precedente art.9);
- b)la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, purché non vengano aumentate le cubature esistenti se già superano i 3,5 mc./mq. e un aumento di non oltre il 10% delle superfici utili; l'altezza non potrà superare quella media degli edifici circostanti, con un massimo di mt. 10,50;
- c)il completamento di edifici esistenti e dei lotti ancora ineditati, con l'indice massimo di fabbricabilità fondiaria di 3,5 mc./mq.; l'altezza massima non potrà superare mi 10,50
- 3)Per gli edifici fronteggianti strade pubbliche, sporgenti rispetto all'allineamento di piano, qualora si debba procedere ad interventi di cui alle lettere e) ed f) del precedente art.9, si deve rispettare tale allineamento prevalente, con la possibilità di recuperare la relativa volumetria. La quova sezione stradale oggetto di allineamento, misura sempre 10 (dieci) metri.

. Il titolo è riferito solamente al alle part.lle fg. 1 n° ex 382 oggi 3493, 383, 389, 390, 394 e 1732.

Le sudette particelle ricando interamente ad eccezione perche solo in parte delle part., 3493 e 394 in Area protetta speciale vincolo ZPS ITA030042

Le particelle ricadono nel Piano particolareggiato dell'ambito 9 (decreto 90 del 23/10/2019) : componenti fondovalle art. 11 n.d.a. comma B.b

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a alle part.ile fg. 1 n° ex 382 oggi 3493, 383, 389, 390, 394 e 1732.

SI precisa che la part. 382, fabbricato in categoria A4, in stato precario di manutenzione, ha subito nel 2011 pratica di demolizione totale del fabbricato e ha assunto oggi la nuova numerazione part. 3493 in categoria F1 (area urbana), allibrata sempre al catasto fabbricati.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a alle part.ile fg. 1 n° ex 382 oggi 3493, 383, 389, 390, 394 e 1732.

SI precisa che la part. 382, fabbricato in categoria A4, in stato precario di manutenzione, ha subito nel 2011 pratica di demolizione totale del fabbricato e ha assunto oggi la nuova numerazione part. 3493 in categoria F1 (area urbana), allibrata sempre al catasto fabbricati.

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

BENI IN VILLAGFRANCA TIRRENA CONTRADA CONTURA , FRAZIONE LOCALITÀ
CASTELLO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a VILLAGFRANCA TIRRENA Contrada Contura , frazione località Castello, della superficie commerciale di **1.382,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili facenti parte del lotto in oggetto sono ubicati nel Comune di Villafranca Tirrena, frazione Castello, piccola cittadina sulla sponda tirrenica, primo comune oltre il capoluogo Messina, e consiste in una serie di terreni edificabili, ricandeti in zona B2 ed con consistenza catastale di mq 1382. Il lotto di terreno, formato da piu particelle limitrofe e confinanti, è ubicato a una quota di circa 100 m sul livellio del mare e dista circa 2 km dal centro della cittadina di Villafranca Tirrena. La zona è prevalentemente residenziale e a poche centinaia di metri sono presenti terreni agricoli. Assenti attività commerciali e servizi in genere, localizzati in centro città e lungo la fascia costiera. Il lotto è raggiungibile con l'automobile con strade ampie su cui è consnetito parcheggiare. Si precisa che lo scrivente tecnico è subentrato al primo CTU nomiato per la procedura e per la stesura della presente perizia si è avvalso di quanto relazionato e prodotto in precedenza dallo stesso primo CTU e ha quindi visitato e verificato quanto ancora non definito nell'attività precedentemente svolta.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1732 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 460, reddito agrario 2,49 €, reddito dominicale 2,38 €, indirizzo catastale: VILLAGFRANCA TIRRENA, piano: t, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: part. 2802, 391,390,389,384 e 985

- foglio 3 particella 383 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 100, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,49 €, indirizzo catastale: VILAFRANCA TIRRENA, piano: t, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: via consortile, part. 384, 389 e 3493

- foglio 3 particella 389 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO ARB, superficie 92, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,69 €, indirizzo catastale: VILAFRANCA TIRRENA, piano: t, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: part. 383, 384, 1732, 390 e 394

- foglio 3 particella 390 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 110, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,45 €, indirizzo catastale: VILAFRANCA TIRRENA, piano: t, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: part. 394, 389,1732, 391 e 3013

- foglio 3 particella 394 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 460, reddito agrario 0,83 €, reddito dominicale 1,90 €, indirizzo catastale: VILAFRANCA TIRRENA, piano: t, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: via consortile, part. 3493, 389, 390, 3013 e 395

- foglio 3 particella 3493 (catasto fabbricati), categoria F/1, superficie 160, consistenza 160 mq, indirizzo catastale: VIA CONSORTILE n. SNC VILAFRANCA TIRRENA, piano: t, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fg. 3 part. 382

Coerenze: via consortile, part. 383 e 394

proviene dalla ex part. 382 cat. A4 per DEMOLIZIONE TOTALE del 31/10/2011 Pratica n. ME0350115 in atti dal 31/10/2011 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 83072.1/2011)

Il terreno presenta una forma trapezoidale, un'orografia a più livelli , una tessitura prevalente assente, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: incolto, sterpaglie, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: canneti ,arboree: seminativo arborato e uliveto ,di selvicoltura: assente





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Messina, Milazzo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 km
ferrovia distante 2 km

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lotto di terreno in zona edificabile del comune di Villafranca Tirrena, in zona semicentrale collinare in c.da Conturia, con affaccio diretto su via Consortile e accesso carrabile. Il lotto dei terreno è inglobato tra altri fabbricati di recente costruzione, con forma trapezzoidale e orografia a vari livelli, ed ha un estensione catastale di mq 1382. Il lotto di terreno, formato da più particelle limitrofe e confinanti, è raggiungibile tramite strade asfaltate e si trova in un'area residenziale con buona densità abitativa ma priva di esercizi commerciali nelle immediate vicinanze.



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
Part. 383	100,00	x	100 %	=	100,00
part. 389	92,00	x	100 %	=	92,00
part. 390	110,00	x	100 %	=	110,00
part. 394	460,00	x	100 %	=	460,00
part. 1732	460,00	x	100 %	=	460,00
part. 3493 (ex 382)	160,00	x	100 %	=	160,00
Totale:	1.382,00				1.382,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima per via sintetica del tipo comparativo trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso un attento esame del mercato nella zona, ne rileva prezzi storici certi e recenti verificatisi anche in zone prossime, in modo da costituire una scala di valori noti che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito, l'immobile da valutare.

Al valore così rilevato saranno apportate, ove necessario, opportune aggiunte o detrazioni, tramite coefficienti di merito, che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quello campione a stima nota.

A tal scopo la presente stima ha considerato le seguenti caratteristiche soggettive della zona e quelle proprie del terreno interessato utilizzando i seguenti coefficienti (K) correttivi di differenziazione e di omogeneizzazione:

- K1 = 0,85, in relazione alla situazione ambientale della zona, alle buone caratteristiche di localizzazione, correlate alla posizione dell'immobile rispetto alle principali vie di comunicazione extraurbane, alla viabilità principale e dai principali

servizi pubblici e negozi della zona considerata, all'accesso, alla presenza di parcheggi pubblici nelle vicinanze e simili.

- K2 = 1,00, in relazione all'età dell'immobile, alla carenza di importanti interventi di manutenzione straordinaria, da effettuare solo sulla recinzione fronte strada.
- K3 = 1,00, in relazione alle prerogative economiche dell'immobile, alla effettiva destinazione d'uso, terreno edificabile con accesso carrabile, orografia gradonata con necessità di opere di contenimento, esclusivamente a monte e di dimensioni contenute quindi mediamente appetibile.
- K4 = 0,95 in relazione alla buona luminosità, anche se con scarsa panoramicità, essendo il lotto circondato da altri edifici, buona esposizione e ventilazione, attesa la presenza di possibili aperture su tutti i fronti.

Tali fattori determinano complessivamente un'appetibilità, e di conseguenza un valore prossimo alla media di terreni simili.

Moltiplicando i coefficienti correttivi (**K**) sopra riportati per il valore medio (**Vm**) si determina il più probabile valore del bene oggetto di stima (**Ve**)

Assunto come valore medio di contrattazione per un lotto di terreno edificabile in **zona B2** del Comune di Villafranca **150,00 €/mq** si può così determinare il valore del bene oggetto di stima (**Ve**):

$$Ve=(K1 \times K2 \times K3 \times K4) \times Vm = (0,85 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95) \times 150,00 = 121,12 \text{ €/mq}$$

Moltiplicando il valore unitario sopra riportato per la superficie del lotto di **1382 mq (100+92+110+460+460+160)** si ricava che il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima **Vb** ammonta a:

$$Vb = 1382 \text{ mq} \times 121,12 \text{ €/mq} = \text{€ } 167'394,00$$

Volendo, verificare l'attendibilità del valore ottenuto, per effettuare eventuali correzioni, si procederà ora in via speditiva con procedimento di stima a corpo, a calcolare il valore del terreno oggetto di stima partendo dal valore complessivo delle superfici realizzabili.

Preliminarmente, per ottenere il più probabile valore di realizzo del futuro compendio immobiliare occorre considerare che:

- Villafranca Tirrena, con una popolazione di 8.058 abitanti, è un comune della città metropolitana di Messina. Dista circa 11 Km da Messina.
- Solamente circa l'1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città e in totale sono presenti in città 233 annunci immobiliari, di cui 218 in vendita e 15 in affitto, con un indice complessivo di 28 annunci per mille abitanti.
- Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (3) zone a Villafranca Tirrena è compreso tra 610 €/m² e 1.080 €/m² per la compravendita e tra 2 €/m² mese e 4,8 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.
- Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (970 €/m²) è di circa il 10% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.090 €/m² ed è anche di circa il 19% inferiore alla quotazione media provinciale (1.200 €/m²).
- Il numero di annunci totali sui quali si basa la stima del prezzo è relativamente piccolo (circa 140), limitando l'affidabilità delle quotazioni.
- I prezzi a Villafranca Tirrena sono mediamente diversificati e il prezzo richiesto per gli appartamenti in vendita in tutto comune è compreso tra 660 €/m² e 1.245 €/m² nel 60% dei casi.

Pertanto, per le nuove costruzioni edificate nelle zone limitrofe, per appartamenti in condominio, mediamente appare corretto prendere a parametro il prezzo medio degli appartamenti di vendita ovvero **960,00 €/mq**.

Il lotto edificabile, ricadendo in Zona B2 possiede un indice di fabbricabilità pari a 3,5 e pertanto, considerando di sfruttare al massimo la volumetria consentita si ottiene che il volume insediabile ammonta a:

$$\mathbf{V_{max}=1382 \text{ mq} * 3,5=4767 \text{ mc}}$$

Volendo calcolare ora la superficie commerciale scaturente da tale volume, dividendo per l'altezza di interpiano di 3 m. e considerando un incremento del 10% per balconi e altre superfici SNR, si ottiene

$$\mathbf{S_{comm}= 4767 \text{ mc}: 3\text{m} \times 1,10= 1747\text{mq}}$$

Pertanto, il valore complessivo della possibilità edificatoria ammonta a:

$$\mathbf{1747 \text{ mq} \times 960=€ 1'677'120,00}$$

Ancora, tenendo conto dei rischi connessi all'operazione, ai vincoli di piano regolatore oltre alla situazione di stallo in cui si trova il mercato immobiliare, si ritiene che l'incidenza del terreno di sedime sul valore totale possa essere considerata al 12%, pertanto si ottiene il valore del lotto di terreno edificabile V_b pari a:

$$\mathbf{V_b= €1'677'120,00 \times 0,12= € 201'254,40}$$

Facendo la media dei due valori del lotto così calcolati si otterrà il valore di stima maggiormente rispondente alla realtà del lotto di terreno in questione.

$$\mathbf{(V_{b1}+V_{b2})/2= (€ 167'394,00 + € 201'254,40)/2= € 184'324,20}$$

Infine, è però da precisare che per conto dei precedenti proprietari era stata già ipotizzata la costruzione di due edifici oltre posti auto e garages e che risulta in atti una riserva d'area per complessivi 210 mq sul costruendo compendio immobiliare (corpo A). Tale riserva, citata in atti, **seppur valorizzata sulla base di una progettazione ormai non più in essere e finora mai reclamata**, può comunque comportare una serie di problematiche legali e finanche a una riduzione delle previsioni di guadagno per appunto per la riserva d'area citata. Inoltre, il fabbricato in cat. A4 censito alla particella 382, oggi risulta demolito e trasformato in area urbana con identificativo catastale 3493, e pertanto occorre uno specifico studio urbanistico che confermi o meno l'utilizzo della cubatura massima sviluppabile sulla porzione di 160 mq interessata dal fabbricato demolito. Pertanto, al valore finale come sopra determinato del lotto di terreno edificabile verrà applicata una percentuale del 20% di riduzione cautelativa che possa tutelare l'acquirente da eventuali contenziosi futuri e/o riduzioni di superficie edificabile.

La valutazione del lotto è stata effettuata con riferimento alla superficie catastale arrotondata al metro quadrato, per difetto o per eccesso e sulla scorta di rilievi di massima, tuttavia il prezzo complessivo è da intendersi a corpo e non a misura.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

184.324,20

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione percentuali per eventuali contenziosi e decurtazione di superficie.	-36.864,84

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 147.459,36
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 147.459,36

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Qualunque stima di immobili ha lo scopo di determinare il valore venale degli stessi, cioè l'entità corrispondente in moneta, del valore che avrebbero gli immobili se immessi in commercio, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. La stima deve basarsi, oltretutto sul principio dell'attualità, anche sulla permanenza delle condizioni ordinarie attuali (parametri di stima).

Poiché da una serie di accertamenti ed informazioni assunte risulta che nella zona interessata sono avvenute delle compravendite di terreni con destinazione urbanistica simile a quella del terreno in esame, il sottoscritto ritiene di poter adottare una stima, in prima analisi, per via sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato del terreno. Successivamente si fettuarà una astima a copro valutado la redditività della futura edificazione e calcolando l'incidenza del terreno suo ricavo totale. Quindi si effettua una media per eliminare eventuali spoporzioni e rendere maggiormente aderente alla realtà il valore del lotto di terreso edificabile. Si evidenzia che in tale zona del Comune di Villafranca Tirrena, il mercato immobiliare è scarsamente attivo, e la zona dove ricade il lotto edificabile è ampiamente edificata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Comune di Villafranca Tirrena, agenzie: Remax, Grimaldi immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: IMMOBILIARE.IT e Quotazioniimmobiliari.it

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	1.382,00	0,00	147.459,36	147.459,36
				147.459,36 €	147.459,36 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni vengono inglobati nel lotto 2 per consentirne la vendita pertanto non sono divisibili.

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 147.459,36**

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: **€. 14.745,94**

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: **€. 13,42**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 132.700,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 132/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a VILAFRANCA TIRRENA Contrada San Gregorio, frazione località Ponte Gallo, della superficie commerciale di **7.750,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I due immobili, facenti parte del lotto in oggetto, sono ubicati nel Comune di Villafranca Tirrena, piccola cittadina sulla sponda tirrenica, in c.da San Gregorio, in località Ponte Gallo e consistono in due terreni ad uso agricolo, ricadenti in zona E1 del prg e di consistenza catastale complessiva di mq 7'750. Il lotto di terreno, formato da due particelle limitrofe e confinanti, è ubicato a una quota di circa 80 m sul livello del mare e dista circa 2 km dal centro della cittadina di Villafranca Tirrena. La zona è esclusivamente agricola e a poca distanza vi è una centrale ENEL. Assenti attività commerciali e servizi in genere, localizzati in centro città e lungo la fascia costiera. Il lotto è raggiungibile con l'automobile con strada ampia, ma sterrata, che si snoda lungo il torrente Gallo. Si precisa che lo scrivente tecnico è subentrato al primo CTU nominato per la procedura e per la stesura della presente perizia si è avvalso di quanto relazionato e prodotto in precedenza dallo stesso primo CTU e ha quindi visitato e verificato quanto ancora non definito nell'attività precedentemente svolta.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 20 (catasto terreni), qualita/classe incolto produttivo, superficie 420, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,07 €, indirizzo catastale: VILAFRANCA TIRRENA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: torrente gallo, part. 21
PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE
- foglio 11 particella 21 (catasto terreni), qualita/classe pascolo, superficie 7330, reddito agrario 1,89 €, reddito dominicale 6,81 €, indirizzo catastale: torrente Gallo, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: torrente Gallo, part.20, 312 e 19
PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE

Il terreno presenta una forma trapezoidale, un'orografia a più livelli, una tessitura prevalente assente, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: incolto, sterpaglie, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: canneti, arboree: incolto produttivo e pascolo, di selvicoltura: assente

B terreno agricolo a SAPONARA Contrada Airone, della superficie commerciale di **5.675,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fondo di terreno è sito nel comune di Saponara, piccolo comune collinare del Messinese, in c.da Airone e risulta di difficile

individuazione a causa della posizione non direttamente prospettante sulla viabilità comunale e l'accesso da altri fondi e soprattutto a causa dell'orografia accentuata e dalla presenza di folta vegetazione. Catastalmente il fondo è censito come "pascolo cespugliato", ma come è stato desumibile dal sopralluogo risulta inaccessibile, incolto e non curato. Il fondo ricade in zona E agricola secondo il prg del comune di Saponara. Si precisa che lo scrivente tecnico è subentrato al primo CTU nominato per la procedura e per la stesura della presente perizia si è avvalso di quanto relazionato e prodotto in precedenza dallo stesso primo CTU e ha quindi visitato e verificato quanto ancora non definito nell'attività precedentemente svolta.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 544 (catasto terreni), qualità/classe pasc cespug 02, superficie 5675, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 0,59 €, indirizzo catastale: Comune di Saponara c.da Airone, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: part. 521, 543, 522, 13, 475, 474, 473 e 471

Il terreno presenta una forma trapezoidale, un'orografia accentuata, una tessitura prevalente non rilevata, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: incolto, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee ,arboree: alberature e vegetazione spontanea ,di selvicoltura: assente

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13.425,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.040,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 18.036,00
Data di conclusione della relazione:	01/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il lotto di terreni composto dalle part. 20 e 20 del fg. 11 del Comune di Villafranca Tirrena e Fg. 14 part. 544 del comune di Saponara al momento dei sopralluoghi risultavano liberi ma non curati e di difficile accesso.

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, registrata il 23/07/2022 ai nn. 2231, trascritta il 05/08/2022 a Messina ai nn. 22120, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo cautelare.

La formalità è riferita solamente a fg. 11 part. lle 20 e 21 del comune di Villafranca Tirrena e Fg. 14 part. 544 del comune di Saponara

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 decreto di trasferimento, con atto stipulato il 08/11/2002 a firma di Siracusano E ai nn. 602 di repertorio, registrato il 15/11/2002 a Messina ai nn. 5887.

Il titolo è riferito solamente a Fg 11 part. 20 e 21 del comune di Villafranca Tirrena

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 28/10/1998 a firma di Basile ai nn. 22855 di repertorio, registrato il 17/11/1998 a Milazzo ai nn. 1439.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 14 part. 544

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Comune di Villafranca Tirrena, l'immobile ricade in zona E1. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art.38 - Zone E: Agricole

Le zone E agricole sono destinate all'esercizio delle attività agricole, silvo-pastorali e ad attività connesse con l'agricoltura.

Questa zona è suddivisa nelle sottozone E1, E2, (come da D. Dir. Gen. Del 15/02/2008 pubblicato nella G.U.R.S. n. 13 del 21/03/2008) per le quali sono indicate negli articoli successivi ulteriori e specifiche norme e procedure per gli interventi edilizi.

Nelle zone agricole è consentita la costruzione di impianti tecnologici relativi alle reti di impianti pubblici come acquedotti, elettrodotti, fognature, telefono, gas. È altresì consentita, limitatamente alla zona E1, la costruzione di impianti a carattere sportivo che non comportino la realizzazione di volumi costruiti, salvo quelli strettamente necessari agli indispensabili servizi (spogliatoi, servizi igienici, deposito di attrezzi) la cui superficie coperta non dovrà comunque superare 1/50 di quella totale e l'altezza di m. 2;50. Per eventuali edifici preesistenti alla adozione delle presenti norme, è consentita la conservazione delle cubature, delle destinazioni d'uso e delle superfici utili attuali, pur se difformi dalle presenti norme anche in caso di ristrutturazione o di demolizione e ricostruzione.

Art.39 - Zone E1: Aree agricole esterne al centro urbano

Sono comprese in questa categoria le zone destinate alla conservazione ed alla ricostituzione della struttura originaria dell'ambiente naturale e del paesaggio. Nelle zone E1 sono consentite le costruzioni necessarie per la conduzione agricola. Gli annessi agricoli, fermo il rispetto delle norme e prescrizioni di natura igienico-sanitaria, devono essere di norma, organismi separati dagli edifici destinati a residenza. È ammesso che tali annessi Gli annessi agricoli, fermo il rispetto delle norme e prescrizioni di natura igienico-sanitaria, devono essere di norma, organismi separati dagli edifici destinati a residenza. È ammesso che tali annessi possano essere costruiti in aderenza o collegati con l'edificio destinato ad abitazione a mezzo di porticati aperti. Quando gli annessi agricoli sono costruiti in aderenza alle residenze, anche se con giunto tecnico, essi vanno conteggiati entro i limiti di cubatura e di lotto minimo ammessi per queste ultime. Il diritto ad edificare in zona agricola va esteso anche ai proprietari, conduttori del fondo, agricoltori diretti. Le costruzioni possono sorgere su lotti interamente di proprietà del richiedente la concessione (con divieto di asservimento di superfici non di proprietà) e possono avere una cubatura massima per uso residenziale di 0,03 mc./mq., con altezza massima non superiore a m.7,50. Inoltre la distanza delle costruzioni dal ciglio stradale sono quelle indicate dal D.M. 1/4/68, mentre nel caso di trazzere le suddette distanze si possono ridurre del 50 %. Per i manufatti connessi alla conduzione del fondo è consentita una superficie utile di 200 mq./ ha, mentre per la trasformazione e la lavorazione dei prodotti agricoli è consentita una superficie non superiore a 600 mq./ha.. È altresì ammessa, ai sensi dell'art.22 della L.71/78, modificato dall'art.6 della L.R. n°17 del 31/05/1994, la realizzazione di impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici locali ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali. Le concessioni edilizie rilasciate devono rispettare, ai sensi del comma 1 della legge sopra citata, le seguenti condizioni:

- a) rapporto di copertura non superiore a 1/10 dell'area di proprietà;
- b) distacchi dai fabbricati non inferiori a m.20;
- c) parcheggi privati in misura pari a 1/20 dell'area interessata;
- d) parcheggi di uso pubblico non inferiori ad un quinto dell'area interessata;
- e) rispetto delle distanze stabilite dall'art.15 della L.R. 12 giugno 1976 n.78, come interpretato

dall'art.2 della L.R. 30/04/1991 n° 15

In caso di interventi di agriturismo o turismo rurale, l'indice di edificabilità per uso abitativo viene elevato a 0,20 mc/mq. La superficie coperta complessiva non potrà superare il 10%. Le distanze dalle strade e dai confini vengono ridotte del 50% rispetto a quelle previste dal D. P. R. 1444. La superficie da adibire a parcheggi dovrà avere una estensione pari al 10% dell'area interessata all'intervento.

. Il titolo è riferito solamente al fg. 11 20 e 20 del comune di Villafranca Tirrena.

Le particelle risultano interamente anche sottoposta a :

Decreto Ass.BB.CC. del 29/12/2016 di approvazione Piano Paesaggistico Ambito 9 art. 31 in applicazione dell'art. 20 delle Norme Attuazione

Ricade in aree con livello di tutela 3 di cui alla lettera "11f."

Decreto n. 90 del 23/10/2019 di adozione della proposta di Piano Particolareggiato dell'ambito 9 - Regolamento normative

Componenti

-Vegetazione forestale in parte - art. 12 delle N.d.A. comma A). a). B)a);

-Vegetazione di macchia, di gariga, praterie e arbusteti in parte - art. 12 delle N.d.A. comma A) a) e B).c);

• Beni Paesaggistici - D.lgs.42/2004 e s.m.i., art.134 lett b) - aree di cui

-Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative sponde per una fascia di 150

m. - comma 1, lett. c):

• Regime Normativo:

-In parte in aree con livello di tutela 3 - art. 31 in applicazione dell'art. 20 delle N.d A. lettera 11f.

Area protetta Speciale vincolo ZPS ITA030042

La zona ricade nel territorio indicato dal Decreto 21 febbraio 2005 come zona ZPS ed è sottoposta all'approvazione della Valutazione d'incidenza da parte dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente.

Area protetta Speciale vincolo SIC ITA 030011

La zona ricade nel territorio indicato dalla Direttiva N. 92/43/CBE q successive modifiche ed integrazioni come zona SIC ed è sottoposta all'approvazione della Valutazione d'incidenza da parte dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Comune di Saponara, l'immobile ricade in zona E Agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 25 - ZONA E - Agricola

Definizione: si tratta di zone destinate esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio. Destinazione di zona e prescrizioni particolari; in queste zone si possono insediare esclusivamente edifici per la residenza degli agricoltori e le attrezzature necessarie per l'attività agricola Sono ammessi soltanto i seguenti tipi di insediamenti ed impianti, finalizzati alla produzione agricola, alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici locali ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali locali:

1) case coloniche e di abitazione per gli agricoltori e per i salariati agricoli di cui sia dimostrata la necessità di insediamento nell'azienda, nonché i relativi fabbricati rustici di servizio utili all'attività agricola dell'azienda stessa;

2) edifici per allevamento zootecnici, avicoli, attività di lavorazione del legno ed apicoltura con annessi fabbricati di servizio ed impianti necessari allo svolgimento delle suddette attività;

3) costruzioni industriali adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli, e relativi fabbricati di servizio;

4) silos, serbatoi, depositi, ricoveri per macchine agricole ed altre costruzioni analoghe per servizi di carattere generale, necessari allo svolgimento dell'attività agricola ma non legata ad una azienda specifica.

I suddetti insediamenti, oltre alle limitazioni dell'art.15 della L.R. 12/06/1976 n.78, devono sempre consentiti gli interventi edilizi di cui agli artt. 3a, 3b, 3e delle presenti norme nonché la demolizione e ricostruzione. Gli edifici per allevamenti zootecnici e per lavorazioni di prodotti agricoli di tipo industriale, di cui ai precedenti punti 1), 2), sono subordinati alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque o all'adozione di particolari tecniche atte a garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico. Da tutte le zone agricole di qualunque tipo sono comunque escluse le industrie nocive. I fondi e gli appezzamenti anche inediti, ma la cui superficie è stata computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini dell'applicazione dei parametri di insediamento urbanistico-edilizio di zona restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo. Tale vincolo è espressamente indicato - ove previsto - nell'atto di concessione ed è trascritto alla Conservatoria degli atti immobiliari. Per le case rurali, direttamente collegate all'attività agricola, già esistenti all'atto dell'adozione del P.R.G., adibite ad abitazione, è consentito oltre alla ristrutturazione, anche l'ampliamento, una sola volta nella misura massima del 30% del volume utile anche se eccedente le prescrizioni di zona.

Strumenti di attuazione; concessione Edilizia od autorizzazione edilizia.

Indici di zona:

- 1) Per gli insediamenti classificabili, ai sensi della definizione di cui al presente art., di tipo 1):
 - l'indice di fabbricabilità fondiaria massima è di 0,03 mc/mq. per la sola residenza;
 - l'altezza massima è mt. 7,00 ed il numero massimo di piani abitabili fuori terra è 2 (per la sola residenza).
- 2) Per gli insediamenti classificabili di tipo 2):
 - il rapporto massimo di copertura, comprendente l'eventuale residenza è di un decimo;
 - l'altezza massima è mt. 7,00 ed il numero massimo di piani abitabili fuori terra è 2.
- 3) Per gli insediamenti classificabili di tipo 3) e 4):
 - la residenza è ammessa solo per il personale addetto;
 - il rapporto massimo di copertura è di un decimo (esclusa la residenza del personale);
 - l'altezza massima è di mt. 7,00 ed il numero massimo di piani fuori terra (per la sola residenza) è 2;

. Il titolo è riferito solamente al Fg. 14 part 544.

Le particella risulta interamente anche sottoposta a :

Decreto Ass.BB.CC. del 29/12/2016 di approvazione Piano Paesaggistico Ambito 9

Area protetta Speciale vincolo ZPS ITA030042

La zona ricade nel territorio indicato dal Decreto 21 febbraio 2005 come zona ZPS ed è sottoposta all'approvazione della Valutazione d'incidenza da parte dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente.

Area protetta Speciale vincolo SIC ITA 030011

La zona ricade nel territorio indicato dalla Direttiva N. 92/43/CBE q successive modifiche ed integrazioni come zona SIC ed è sottoposta all'approvazione della Valutazione d'incidenza da parte dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Fg. 11 part. 20 e 21

CRITICITÀ: BASSA

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

Questa situazione è riferita solamente a fg. 11 part 544.

Risulta in visura "Oneri usufruttuaria parziale" riferito alla sig.ra MAZZA Giuseppa nata il 02/02/1905

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN VILAFRANCA TIRRENA CONTRADA SAN GREGORIO, FRAZIONE
LOCALITÀ PONTE GALLO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a VILAFRANCA TIRRENA Contrada San Gregorio, frazione località Ponte Gallo, della superficie commerciale di **7.750,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I due immobili, facenti parte del lotto in oggetto, sono ubicati nel Comune di Villafranca Tirrena, piccola cittadina sulla sponda tirrenica, in c.da San Gregorio, in località Ponte Gallo e consistono in due terreni ad uso agricolo, ricadenti in zona E1 del prg e di consistenza catastale complessiva di mq 7'750. Il lotto di terreno, formato da due particelle limitrofe e confinanti, è ubicato a una quota di circa 80 m sul livello del mare e dista circa 2 km dal centro della cittadina di Villafranca Tirrena. La zona è esclusivamente agricola e a poca distanza vi è una centrale ENEL. Assenti attività commerciali e servizi in genere, localizzati in centro città e lungo la fascia costiera. Il lotto è raggiungibile con l'automobile con strada ampia, ma sterrata, che si snoda lungo il torrente Gallo. Si precisa che lo scrivente tecnico è subentrato al primo CTU nominato per la procedura e per la stesura della presente perizia si è avvalso di quanto relazionato e prodotto in precedenza dallo stesso primo CTU e ha quindi visitato e verificato quanto ancora non definito nell'attività precedentemente svolta.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 20 (catasto terreni), qualita/classe incolto produttivo, superficie 420, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,07 €, indirizzo catastale: VILLAFRANCA TIRRENA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: torrente gallo, part. 21
PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE
- foglio 11 particella 21 (catasto terreni), qualita/classe pascolo, superficie 7330, reddito agrario 1,89 €, reddito dominicale 6,81 €, indirizzo catastale: torrente Gallo, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: torrente Gallo, part.20, 312 e 19
PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE

Il terreno presenta una forma trapezoidale, un'orografia a più livelli, una tessitura prevalente assente, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: incolto, sterpaglie, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: canneti ,arboree: incolto produttivo e pascolo ,di selvicoltura: assente



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Messina, Milazzo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Comune di Villafranca Tirrena

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 3 km
autostrada distante 2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le due particelle risultano difficilmente accessibili a causa della folta vegetazione e dello stato di incuria in cui versano. Sui luoghi non è stata rilevata la presenza di recinzioni a delimitare il confine con il torrente Gallo o con le particelle limitrofe. La forma del terreno complessivamente è di un parallelogramma, con un'orografia non accentuata e con la presenza di alberature e vegetazione spontanea. La superficie catastale complessiva delle due particelle ammonta a 7750 mq, ma la maggior superficie è da ascrivere alla part. 21 di mq 7330. Catastalmente le due particelle risultano la più piccola (part. 20) "incolto produttivo" e quella di maggiore estensione (part. 21) è censita a "pascolo". Il fondo risulta privo di strumenti irrigui o di prese d'acqua, risultando infatti non curato ed è formato da terreno di origine sabbiosa.

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
Part. 20	420,00	x	100 %	=	420,00
part. 21	7.330,00	x	100 %	=	7.330,00
Totale:	7.750,00				7.750,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In riferimento al più realistico valore di contrattazione dei terreni in oggetto, si sono individuate due basi comparabili disponibili, i Valori Agricoli Medi della Commissione Provinciale per gli Espropri riferito alla provincia di Messina, sulla base dell'ultima rilevazione del 2007 (Dati Pronunciamento Commissione Provinciale n.786 del 13/12/2007 Pubblicazione sul BUR n.43 del 19/09/2008 REGIONE AGRARIA N°: 5 MONTAGNA LITORANEA DI MESSINA Comuni di: MESSINA, ROMETTA, SAPONARA, VILAFRANCA TIRRENA) e un comparabile specializzato Exeo, riferito all'ultima annualità completata e cioè il 2024. Data la tipologia dell'oggetto (prevalentemente pascolo), non è stato possibile riferirsi a vendite simili in zona che potessero ritenersi omogenee. La stima ha tenuto conto oltre a quanto sopra già indicato, alla qualità della fertilità dei terreni, la loro particolare giacitura nonostante la pendenza naturale del terreno, la capacità di accesso al fondo, la forma quasi regolare del lotto, la particolare ubicazione del lotto rispetto

alla rete stradale pubblica, fino all'ampiezza del lotto stesso. Inoltre, è stato considerato il fallo che attualmente il terreno risulta incolto da parecchi anni, per cui sarà necessario provvedere ad interventi diffusi di ripristino e reinserimento colturale; non secondario è inoltre l'aspetto relativo alla completa mancanza di approvvigionamento idrico.

Infine, la crisi economica degli ultimi anni, ampiamente documentata da numerose statistiche pubblicate in svariati giornali di settore, nonché dagli studi compiuti dalle più rinomate società quali "Nomisma", "O.M.I.", "Tecnocasa", "Sole24ore", "Fiaip", etc. fanno emergere, unanimemente, un calo consistente delle transazioni e dunque dei prezzi in tutto il territorio italiano, soprattutto siciliano e Villafranca Tirrena, di certo, non è indenne.

Pertanto, si è potuto individuare come più provabile valore di stima del fondo di terreno in questione il valore al mq di **€ 2,00**.

La valutazione del lotto è stata effettuata con riferimento alla superficie catastale arrotondata al metro quadrato, per difetto o per eccesso e sulla scorta di rilievi di massima, tuttavia il prezzo complessivo è da intendersi a corpo e non a misura.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.500,00**

BENI IN SAPONARA CONTRADA AIRONE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a SAPONARA Contrada Airone, della superficie commerciale di **5.675,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fondo di terreno è sito nel comune di Saponara, piccolo comune collinare del Messinese, in c.da Airone e risulta di difficile individuazione a causa della posizione non direttamente prospettante sulla viabilità comunale e l'accesso da altri fondi e soprattutto a causa dell'orografia accentuata e dalla presenza di folta vegetazione. Catastralmente il fondo è censito come "pascolo cespugliato", ma come è stato desumibile dal sopralluogo risulta inaccessibile, incolto e non curato. Il fondo ricade in zona E agricola secondo il prg del comune di Saponara. Si precisa che lo scrivente tecnico è subentrato al primo CTU nominato per la procedura e per la stesura della presente perizia si è avvalso di quanto relazionato e prodotto in

precedenza dallo stesso primo CTU e ha quindi visitato e verificato quanto ancora non definito nell'attività precedentemente svolta.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 544 (catasto terreni), qualita/classe pasc cespug 02, superficie 5675, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 0,59 €, indirizzo catastale: Comune di Saponara c.da Airone, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: part. 521, 543, 522, 13, 475, 474, 473 e 471

Il terreno presenta una forma trapezoidale, un'orografia accentuata, una tessitura prevalente non rilevata, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: incolto, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee ,arboree: alberature e vegetazione spontanea ,di selvicoltura: assente

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Villafranca, Milazzo e Messina). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.



Comune di Saponara

COLLEGAMENTI

autostrada distante 6 km

ferrovia distante 5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fondo di terreno ha una consistenza di 5675 mq e non è stato possibile individuare, visto l'inaccessibilità, recinzioni di sorta e strumenti irrigui o di prese d'acqua. Il lotto ha la forma pressoché di un parallelogramma.

**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
part. 544	5.675,00	x	100 %	=	5.675,00
Totale:	5.675,00				5.675,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In riferimento al più realistico valore di contrattazione dei terreni in oggetto, si sono individuate due basi comparabili disponibili, i Valori Agricoli Medi della Commissione Provinciale per gli Espropri riferito alla provincia di Messina, sulla base dell'ultima rilevazione del 2007 (Dati Pronunciamento Commissione Provinciale n.786 del 13/12/2007 Pubblicazione sul BUR n.43 del 19/09/2008 REGIONE AGRARIA N°: 5 MONTAGNA LITORANEA DI MESSINA Comuni di: MESSINA, ROMETTA, SAPONARA, VILAFRANCA TIRRENA) e un comparabile specializzato Exeo, riferito all'ultima annualità completata e cioè il 2024. Data la tipologia dell'oggetto (prevalentemente pascolo), non è stato possibile riferirsi a vendite simili in zona che potessero ritenersi omogenee. La stima ha tenuto conto oltre a quanto sopra già indicato, alla qualità della fertilità dei terreni, la loro particolare giacitura nonostante la pendenza naturale del terreno, la capacità di accesso al fondo, la forma quasi regolare del lotto, la particolare ubicazione del lotto rispetto alla rete stradale pubblica, fino all'ampiezza del lotto stesso. Inoltre, è stato considerato il fallo che attualmente il terreno risulta incolto da parecchi anni, per cui sarà necessario provvedere ad interventi diffusi di ripristino e reinserimento colturale; non secondario è inoltre l'aspetto relativo alla completa mancanza di approvvigionamento idrico e all'accessibilità.

Infine, la crisi economica degli ultimi anni, ampiamente documentata da numerose statistiche pubblicate in svariati giornali di settore, nonché dagli studi compiuti dalle più rinomate società quali "Nomisma", "O.M.I.", "Tecnocasa", "Sole24ore", "Fiaip", etc. fanno emergere, unanimemente, un calo consistente delle transazioni e dunque dei prezzi in tutto il territorio italiano, soprattutto siciliano e Saponara, di

certo, non è indenne. Inoltre, la posizione lontano dalla via principale, l'orografia, l'inaccessibilità per lo stato di incuria in cui versa, porta a individuare come più provabile valore di stima del fondo di terreno in questione il valore al mq di **€ 0,80**.

La valutazione del lotto è stata effettuata con riferimento alla superficie catastale arrotondata al metro quadrato, per difetto o per eccesso e sulla scorta di rilievi di massima; tuttavia, il prezzo complessivo è da intendersi a corpo e non a misura.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.540,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.540,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.540,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore di mercato del lotto di terreni in questione è stato adottato il valore medio di mercato rapportato al mq. di superficie esterna lorda (SEL). In modo particolare, trattandosi di terreni, è stata utilizzata la superficie desunta dalle visure catastali presenti nella banca dati dell'AdE. Detto valore, è stato desunto da indagini e ricerche riferite ad altri immobili siti nelle medesime zona o limitrofa e con caratteristiche orografiche e di posizionamento simili alle unità da stimare. I terreni in questione, di difficile accesso e incolti e non curati risulano in due comune limitrofi ma il posizionamento, distante dai centri urbani renono pochi appetibile l'utilizzo per fini agricoli degli stessi terreni che quindi risultano infatti abbandonati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Comune di Villafranca Tirrena, agenzie: Agenzie di Villa franza Tirrena e Saponara, Remax, Grimaldi immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI, , ed inoltre: IMMOBILIARE.IT e Quotazioniimmobiliari.it

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

A	terreno agricolo	7.750,00	0,00	15.500,00	15.500,00
B	terreno agricolo	5.675,00	0,00	4.540,00	4.540,00
				20.040,00 €	20.040,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni vengono inglobati nel lotto 2 per consentirne la vendita pertanto non si ritiene possano essere venduti separatamente.

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 20.040,00**

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: **€. 2.004,00**

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: **€. 18.036,00**

data 01/04/2025

il tecnico incaricato
Antonino Sciarrone

