

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 76/2023

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a TERME VIGLIATORE Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **2.530,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo pianeggiante a forma di poligono irregolare della superficie catastale di mq. 2.530,00 di proprietà per la quota di 1/3 ciascuno dei [REDACTED] individuato catastalmente al fg.6 Part. 55 qualità VIGNETO Classe 2.

Ricade in zona agricola E1 nella quale, con delibera di C.C. n. 35 del 09/08/2022 esecutiva viene statuito che "nelle zone E1 non sono ammesse nuove attività vivaistiche e strutture ammesse", è ubicato in zona periferica vicino alla costa, ha una tessitura prevalentemente sabbiosa, è luminoso ma non panoramico.

Confina a Nord in parte con la particella 1287 ed in parte con terreno di altra proprietà, a Ovest con la particella 234, a sud con terreno altra ditta e a Ovest con la particella 2547.

Alla data del sopralluogo risulta occupato (insieme a tutte le particelle facenti parte del lotto 5 della perizia) con regolare contratto di affitto ad uso vivaistico e si presenta incolto.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 55 (catasto terreni), partita 20939, qualità/classe VIGNETO CL.2, superficie 2530, reddito agrario 10,45 €, reddito dominicale 32,67 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 22/05/1978

Il terreno presenta una forma poligono irregolare, una tessitura prevalente sabbiosa

B terreno agricolo a TERME VIGLIATORE Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **1.400,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo pianeggiante a forma rettangolare della superficie catastale di mq. 1400,00 di proprietà per la quota di 1/3 ciascuno dei Sig. [REDACTED] individuato catastalmente al fg.6 Part. 91 qualità CANNETO Classe 1.

Ricade in zona agricola E1 nella quale, con delibera di C.C. n. 35 del 09/08/2022 esecutiva viene statuito che "nelle zone E1 non sono ammesse nuove attività vivaistiche e strutture ammesse", è ubicato in zona periferica vicino alla costa, ha una tessitura prevalentemente sabbiosa, è luminoso ma non panoramico.

Tale particella non ha accesso diretto dalla strada, confina a Nord in parte con la particella 1287 ed in



parte con terreno di altra proprietà, a Ovest con la particella 234, a sud con terreno altra ditta e a Ovest con la particella 2547.

Alla data del sopralluogo risulta occupato (insieme a tutte le particelle facenti parte del lotto 5 della perizia) con regolare contratto di affitto ad uso vivaistico e si presenta incolto.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 91 (catasto terreni), partita 20942, qualita/classe CANNETO CL.1, superficie 1400, reddito agrario 3,62 €, reddito dominicale 10,85 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 22/05/1978

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbiosa

C terreno agricolo a TERME VIGLIATORE Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **1.240,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo pianeggiante a forma rettangolare della superficie catastale di mq. 1240,00 di proprietà per la quota di 1/3 ciascuno dei Sig. [REDACTED]

[REDACTED] individuato catastalmente al fg.6 Part. 234 qualità ULIVETO Classe 2.

Ricade in zona agricola E1 nella quale, con delibera di C.C. n. 35 del 09/08/2022 esecutiva viene statuito che "nelle zone E1 non sono ammesse nuove attività vivaistiche e strutture annesse", è ubicato in zona periferica vicino alla costa, ha una tessitura prevalentemente sabbiosa, è luminoso ma non panoramico.

Trattasi di particella interclusa, confina a Nord con la particella 622 a Ovest con la particella 239, a sud con terreno altra ditta e a Est in parte con la particella 55 e in parte con la particella 1287.

Alla data del sopralluogo risulta occupato (insieme a tutte le particelle facenti parte del lotto 6 della perizia) con regolare contratto di affitto ad uso vivaistico e si presenta incolto.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 234 (catasto terreni), partita 6644, qualita/classe ULIVETO CL.2, superficie 1240, reddito agrario 5,76 €, reddito dominicale 8,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 22/05/1978

D terreno agricolo a TERME VIGLIATORE Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **880,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo pianeggiante a forma rettangolare della superficie catastale di mq. 880.00 di proprietà per la quota di 1/3 ciascuno [REDACTED]

[REDACTED] individuato catastalmente al fg.6 Part. 239 qualità VIGNETO-ULIVETO Classe 2.

Ricade in zona agricola E1 (con parte all'interno dei 150 metri dalla battigia) nella quale, con delibera di C.C. n. 35 del 09/08/2022 esecutiva viene statuito che "nelle zone E1 non sono ammesse nuove attività vivaistiche e strutture annesse", è ubicato in zona periferica vicino alla costa, ha una tessitura prevalentemente sabbiosa, è luminoso ma non panoramico.

Trattasi di particella interclusa, confina a Nord con la particella 623, a Ovest e a Sud con terreno altra ditta e a Est con la 234.



Alla data del sopralluogo risulta occupato (insieme a tutte le particelle facenti parte del lotto 6 della perizia) con regolare contratto di affitto ad uso vivaistico e si presenta incolto.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 239 (catasto terreni), partita 6644, qualita/classe VIGN - ULIVETO CL.2, superficie 880, reddito agrario 3,18 €, reddito dominicale 8,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 22/05/1978

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbiosa

E terreno agricolo a TERME VIGLIATORE Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **1.430,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo pianeggiante a forma rettangolare della superficie catastale di mq. 1430,00 di proprietà per la quota di 1/3 ciascuno [redacted] individuato catastalmente al fg.6 Part. 622 qualità ULIVETO Classe 2.

Ricade in zona agricola E1 (con parte all'interno dei 150 metri dalla battigia) nella quale, con delibera di C.C. n. 35 del 09/08/2022 esecutiva viene statuito che "nelle zone E1 non sono ammesse nuove attività vivaistiche e strutture annesse" è ubicato in zona periferica vicino alla costa, ha una tessitura prevalentemente sabbiosa, è luminoso ma non panoramico.

Trattasi di particella interclusa, confina a Nord con terreno altra ditta, a Ovest con la particella 623, a sud con la particella 234 e a Est con la particella 91.

Alla data del sopralluogo risulta occupato (insieme a tutte le particelle facenti parte del lotto 6 della perizia) con regolare contratto di affitto ad uso vivaistico e si presenta incolto.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 622 (catasto terreni), partita 6645, qualita/classe ULIVETO CL.2, superficie 1430, reddito agrario 6,65 €, reddito dominicale 9,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 22/05/1978

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbiosa

F terreno agricolo a TERME VIGLIATORE Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **970,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo pianeggiante a forma rettangolare della superficie catastale di mq. 970,00 di proprietà per la quota di 1/3 ciascuno dei Sig. [redacted] individuato catastalmente al fg.6 Part. 623 qualità VIGNETO-ULIVETO Classe 2.

Ricade in zona agricola E1 (Agricola per la maggior parte all'interno dei 150 metri dalla battigia) nella quale, con delibera di C.C. n. 35 del 09/08/2022 esecutiva viene statuito che "nelle zone E1 non sono ammesse nuove attività vivaistiche e strutture annesse", è ubicato in zona periferica vicino alla costa, ha una tessitura prevalentemente sabbiosa, è luminoso ma non panoramico.

Trattasi di particella interclusa, confina a Nord e a Ovest con terreno altra ditta, a Est con la particella 623, a sud con la particella 239.

Alla data del sopralluogo risulta occupato (insieme a tutte le particelle facenti parte del lotto 6 della perizia) con regolare contratto di affitto ad uso vivaistico e si presenta incolto.



Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 623 (catasto terreni), partita 6645, qualita/classe VIGNETO ULIVETO CL.2, superficie 970, reddito agrario 3,51 €, reddito dominicale 9,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 22/05/1978

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbiosa

G terreno agricolo a TERME VIGLIATORE Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **440,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo pianeggiante a forma rettangolare della superficie catastale di mq. 440,00 di proprietà per la quota di 1/3 ciascuno dei Sig. [REDACTED] individuato catastalmente al fg.6 Part. 1287 qualità CANNETO Classe 1.

Ricade in zona agricola E1 (Agricola) nella quale, con delibera di C.C. n. 35 del 09/08/2022 esecutiva viene statuito che "nelle zone E1 non sono ammesse nuove attività vivaistiche e strutture annesse", è ubicato in zona periferica vicino alla costa, ha una tessitura prevalentemente sabbiosa, è luminoso ma non panoramico.

Trattasi di particella interclusa, confina a Nord con la particella 91, a Ovest con la particella 234, a Sud e a Est con la particella 55.

Alla data del sopralluogo risulta occupato (insieme a tutte le particelle facenti parte del lotto 6 della perizia) con regolare contratto di affitto ad uso vivaistico e si presenta incolto.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1287 (catasto terreni), partita 20939, qualita/classe CANNETO CL.1, superficie 440, reddito agrario 1,14 €, reddito dominicale 3,41 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 22/05/1978

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbiosa

H terreno agricolo a TERME VIGLIATORE Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **2.439,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo pianeggiante a forma di L, della superficie catastale di mq. 2439,00 di proprietà per la quota di 1/3 ciascuno dei Sig. [REDACTED] individuato catastalmente al fg.6 Part. 2547 qualità ORTO IRRIGUO Classe U.

Deriva da frazionamento della particella 1289. Ricade in zona agricola E1 nella quale, con delibera di C.C. n. 35 del 09/08/2022 esecutiva viene statuito che "nelle zone E1 non sono ammesse nuove attività vivaistiche e strutture annesse", è ubicato in zona periferica vicino alla costa, ha una tessitura prevalentemente sabbiosa, è luminoso ma non panoramico.

Alla particella si accede da via Stretto II maceo tramite una stradella privata, confina a Nord con terreno altra ditta, a Ovest con la particella 55, a sud e a Est con terreno altra ditta.

Alla data del sopralluogo risulta occupato (insieme a tutte le particelle facenti parte del lotto 6 della perizia) con regolare contratto di affitto ad uso vivaistico e si presenta incolto.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2547 (ex 1289) (catasto terreni), partita 20939, qualita/classe ORTO



IRRIGUO CLU, superficie 2439, reddito agrario 37,79 €, reddito dominicale 96,99 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 18/01/2021 Pratica n. ME0006547 in atti dal 18/01/2021 presentato il 18/01/2021 (n. 6547.1/2021)

Il terreno presenta una forma Poligono irregolare, una tessitura prevalente sabbiosa

I terreno agricolo a TERME VIGLIATORE Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di 55,00 mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno agricolo pianeggiante a forma rettangolare che comprende la strada di accesso al lotto in oggetto, della superficie catastale totale di mq.55,00 individuato catastalmente al fg.6 Particelle 2550-2551 qualità ORTO IRRIGUO Classe U.

Deriva da frazionamento della particella 1289, effettuato in data 18/01/2021; l'ex particella 1289 ha generato per frazionamento le attuali particelle 2547, 2548, 2549, 2550, 2551.

Le particelle 2548-2549-2550-2551 sono state oggetto di una scrittura privata

_____ la comproprietà delle particelle 2550 e 2551 (parte della strada di accesso al fondo) e la piena proprietà delle particelle 2548 e 2549.

Nella planimetria allegata le particelle 2550 e 2551, oggetto di stima, sono state evidenziate in azzurro mentre le particelle 2525 e 2526 (che consentono l'accesso carrabile all'intero lotto di terreno), cedute in comproprietà dal Sig. _____ sono evidenziate in rosso.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2550 (ex1289) (catasto terreni), qualità/classe ORTO IRRIGUO, superficie 8, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,32 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 18/01/2021 Pratica n. ME0006547 in atti dal 18/01/2021 presentato il 18/01/2021 (n. 6547.1/2021)
- foglio 6 particella 2551 (ex 1289) (catasto terreni), qualità/classe ORTO IRRIGUO, superficie 47, reddito agrario 0,73 €, reddito dominicale 1,87 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 18/01/2021 Pratica n. ME0006547 in atti dal 18/01/2021 presentato il 18/01/2021 (n. 6547.1/2021)

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbiosa

J terreno agricolo a TERME VIGLIATORE Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di 203,00 mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno agricolo pianeggiante a forma rettangolare, della superficie catastale totale di mq.203,00 individuato catastalmente al fg.6 Particelle 2548-2549 qualità ORTO IRRIGUO Classe U.

Deriva da frazionamento della particella 1289, effettuato in data 18/01/2021; l'ex particella 1289 ha generato per frazionamento le attuali particelle 2547, 2548, 2549, 2550, 2551.



Le particelle 2548-2549-2550-2551 sono state oggetto di una scrittura privata stipulata il 10/07/2021 e registrata il 30/07/2024 al n. 950 serie 3 presso l'Agenzia delle Entrate, tra i Sig. [REDACTED]

[REDACTED] la comproprietà delle particelle 2550 e 2551 (parte della strada di accesso al fondo) e la piena proprietà delle particelle 2548 e 2549.

Nella planimetria allegata le particelle 2548 e 2549, oggetto di stima, sono state evidenziate in azzurro. Ricade in zona agricola E1 nella quale, con delibera di C.C. n. 35 del 09/08/2022 esecutiva viene statuito che "nelle zone E1 non sono ammesse nuove attività vivaistiche e strutture annesse".

Alla particella si accede da via Stretto Il maceo tramite una stradella privata, confina a Nord con terreno altra ditta, a Ovest con la particella 55, a sud e a Est con terreno altra ditta.

Alla data del sopralluogo risulta recintato e occupato dal proprietario del fondo confinante.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2548 (ex 1289) (catasto terreni), partita 20939, qualita/classe ORTO IRRIGUO Cl.U, superficie 121, reddito agrario 1,87 €, reddito dominicale 4,81 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 18/01/2021 Pratica n. ME0006547 in atti dal 18/01/2021 presentato il 18/01/2021 (n. 6547.1/2021)
- foglio 6 particella 2549 (ex1289) (catasto terreni), qualita/classe ORTO IRRIGUO, superficie 87, reddito agrario 1,35 €, reddito dominicale 3,46 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 18/01/2021 Pratica n. ME0006547 in atti dal 18/01/2021 presentato il 18/01/2021 (n. 6547.1/2021)

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbiosa

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	11.587,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 171.792,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 171.792,00
Data della valutazione:	10/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 15 anni, stipulato il 15/03/2021, con scadenza il 15/03/2036, registrato il 22/07/2021 ai nn. 002001 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 12.500,00 €/anno



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Ipoteca in rinnovazione n. 1360 del 11/03/2010 favore:** BANCO DI SICILIA con sede in Messina, (richiedente: UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. PIAZZETTA MONTE N.1 - VERONA) e contro: [REDACTED]

[REDACTED] Comune Di Barcellona Pozzo Di Gotto con sede in Barcellona Pozzo Di Gotto (ME); per Euro 92.445,78 di cui Euro 46.411,94 per capitale, derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo, come da atto giudiziario Tribunale Di Messina, in data 02/03/1990 rep.759.

- **Ipoteca volontaria n. 474 del 08/02/2011 favore:** BANCA CREDITO SICILIANO SOCIETA' PER AZIONI con sede in Palermo, (domicilio ipotecario eletto: Palermo, Via Siracusa 1/E) e contro: [REDACTED]

[REDACTED] (ME) (debitore non datore di ipoteca); per Euro 1.000.000,00 di cui Euro 500.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Giambò Antonella, Notaio in Barcellona Pozzo Di Gotto, in data 04/02/2011 rep.32285/13789.

- **Ipoteca giudiziale n. 2536 del 04/08/2016 favore:** UNICREDIT S.P.A con sede in Roma, (richiedente: STUDIO LEGALE MONTEROSSO VIA V.E. ORLANDO NR. 56 CATANIA) e contro: [REDACTED]

[REDACTED] per Euro 730.000,00 di cui Euro 596.238,92 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Giudice Del Tribunale di Barcellona Pozzo Di Gotto, in data 01/08/2016 rep.453.

- **Ipoteca giudiziale n. 1745 del 11/08/2020 favore:** BANCO BPM S.P.A. con sede in Milano, (richiedente: CAMPO AVV. MARIANO CODICE FISCALE CMP MRN 64L15 F158 P VIA SAN SEBASTIANO 9 98122 MESSINA) e contro: [REDACTED]

[REDACTED] di cui Euro 1.287.015,18 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Barcellona Pozzo Di Gotto, in data 09/07/2020 rep.677/2020.

- **Pignoramento Immobiliare n. 21983 del 06/10/2023 favore:** APORTI S.R.L. con sede in Milano, (richiedente: VISEB S.R.L. X AREC NEPIX S.P.A. CODICE FISCALE 019 527 80540 VIA G.B.PONTANI 14 PERUGIA) e contro: [REDACTED]

[REDACTED] Pubblico Ufficiale: U.n.e.p. C/o Tribunale Di Barcellona Pozzo Di Gotto, in data 03/08/2023 rep.894. (Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte).

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 **giudiziale** attiva, iscritta il 11/03/2010 a Messina ai nn. 1360, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo, come da atto giudiziario Tribunale Di Messina, in data 02/03/1990 rep.759..

Importo ipoteca: 92.445,78.

Importo capitale: 46.411,94

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 08/02/2011 a Barcellona Pozzo di Gotto ai nn. 474, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.000.000,00.

Importo capitale: 500.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 04/08/2016 a Barcellona Pozzo di Gotto ai nn. 2536, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 730.000,00.

Importo capitale: 596.238,92

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 11/08/2020 a Barcellona Pozzo di Gotto ai nn. 1745, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 1.600.000,00.

Importo capitale: 1.287.015,18

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 10/10/2024 a Barcellona Pozzo di Gotto ai nn. 21983, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:

Per quanto riguarda la storia ipotecaria delle particelle 55, 91, 234, 239, 622, 623 e 1287:

■ Atto notarile pubblico di Assegnazione Di Beni a rogito Dott. Amato Giuseppe, Notaio in Patti (ME), del 06/05/2016 rep.7449/12438, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 30/05/2016 al n. 10532 di formalità; favore: [REDACTED]



[redacted] con sede in Terme Vigliatore (ME) per l'intera piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Puglisi Maria Flora, Notaio in Messina, del 30/07/2009 rep.26343/10294, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 04/08/2009 al n. 18370 di formalità; **favore:** [redacted]

[redacted] e l'usufrutto ad esso spettante si è riunito alla nuda proprietà.

- Originariamente di proprietà dei Signori: [redacted]

[redacted] per l'intero usufrutto, per essere a loro pervenuti in virtù di Dichiarazione di Successione, devoluta per testamento del 03/09/1968 per Notar Comito A. registrato a Barcellona Pozzo di Gotto il 24/11/1982 al n.3299 e pubblicato in data 04/11/1982, presentata all'Ufficio del Registro di Messina al n. 90 vol. 11, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 20/09/1983 al n. 19605 di formalità. (Verbale Di Pubblicazione Testamento a rogito Dott. Amilcare Comito, Notaio in Barcellona Pozzo di Gotto, del 04/11/1982, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 03/12/1982 al n. 25300 di formalità).

Per quanto riguarda la storia ipotecaria delle particelle 2547, 2548, 2549, 2550 e 2551:

- Atto notarile pubblico di Assegnazione Di Beni a rogito Dott. Amato Giuseppe, Notaio in Patti (ME), del 06/05/2016 rep.7449/12438, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 30/05/2016 al n. 10532 di formalità; **favore:** [redacted]

[redacted] con sede in Terme Vigliatore (ME) per l'intera piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Puglisi Maria Flora, Notaio in Messina, del 30/07/2009 rep.26343/10294, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 04/08/2009 al n. 18370 di formalità; **favore:** [redacted]

[redacted] per l'intera piena proprietà, per essere ad essa pervenuti in virtù di Dichiarazione di Successione, devoluta per testamento pubblico registrato a Messina il 12/04/1979 al n.2857, presentata all'Ufficio del Registro di Barcellona Pozzo di Gotto al n. 347 vol. 7, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 08/03/1980 al n. 4593 di formalità.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

DESCRIZIONE LOTTO

L'intero lotto, costituito da n. 12 particelle di terreno (originariamente 8 particelle), compone un unico appezzamento di terreno della superficie catastale complessiva di 11.980,00 mq

Allo stato attuale, buona parte del lotto, in particolare una superficie di 10.500,00 mq è occupata con regolare contratto di affitto ed è adibita a vivaio di piante.

Le particelle di terreno, costituenti l'intero lotto, sono confinanti tra loro e sono individuate catastalmente, come da pignoramento immobiliare, al Fg.6 Particelle 55-91-234-239-622-623-1287-1289 (soppressa)

La particella 1289 al Catasto risulta soppressa:



Variazione in soppressione del 18/01/2021, pratica n. ME0006547, in atti dal 18/01/2021 - FRAZIONAMENTO presentato il 18/01/2021(n.6547.1/2021)

La dichiarazione di Frazionamento ha:

Comune: TERME VIGLIATORE (M210) (ME)

- costituito i seguenti immobili: Foglio 6 Particella 2547, Foglio 6 Particella 2548, Foglio 6 Particella 2549, Foglio 6 Particella 2550, Foglio 6 Particella 2551

- soppresso i seguenti immobili: Foglio 6 Particella 1289

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica dei terreni:

Le particelle 55 - 91 - 234 - 1287 ricadono in zona E1 (Agricola)

Le particelle 239 e 622 ricadono in zona E1 (Agricola con parte all'interno dei 150 metri dalla battigia)

La particella 623 ricade in zona E1 (Agricola per la maggior parte all'interno dei 150 metri dalla battigia)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.34 del 09/08/2022 - n. 35 del 09/08/2022, l'immobile ricade in zona E1 (Agricola). Norme tecniche di attuazione ed indici: La zona E1 agricola comprende suoli di pianura e di collina naturali o coltivati in cui la presenza di edifici è connessa o compatibile con l'uso agricolo. Fanno parte della zona aggregati rurali, edifici sparsi, aree coltivate seminaturali da assoggettare ad interventi di tutela del contesto ambientale complessivo, delle qualità e delle attività produttive compatibili. L'art. 29 ex art. 26 delle norme di attuazione adottato con delibera di C.C.n.34/2022 è stato modificato dalla delibera di C.C. n.35 del 09/08/2022 esecutiva, con la quale viene statuito che "nelle zone E1 non sono ammesse nuove attività vivaistiche e strutture annesse; tali attività sono consentite esclusivamente nelle zone E2 localizzate nelle tavole grafiche del PRG"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TERME VIGLIATORE STRETTO II MACEO, FRAZIONE C/DA MACEO



TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a TERME VIGLIATORE Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **2.530,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo pianeggiante a forma di poligono irregolare della superficie catastale di mq. 2.530,00 di proprietà per la quota di 1/3 ciascuno dei Sig.ri [REDACTED] individuato catastalmente al fg.6 Part. 55 qualità VIGNETO Classe 2.

Ricade in zona agricola E1 nella quale, con delibera di C.C. n. 35 del 09/08/2022 esecutiva viene statuito che "nelle zone E1 non sono ammesse nuove attività vivaistiche e strutture ammesse", è ubicato in zona periferica vicino alla costa, ha una tessitura prevalentemente sabbiosa, è luminoso ma non panoramico.

Confina a Nord in parte con la particella 1287 ed in parte con terreno di altra proprietà, a Ovest con la particella 234, a sud con terreno altra ditta e a Ovest con la particella 2547.

Alla data del sopralluogo risulta occupato (insieme a tutte le particelle facenti parte del lotto 5 della perizia) con regolare contratto di affitto ad uso vivaistico e si presenta incolto.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 55 (catasto terreni), partita 20939, qualità/classe VIGNETO CL.2, superficie 2530, reddito agrario 10,45 €, reddito dominicale 32,67 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 22/05/1978

Il terreno presenta una forma poligono irregolare, una tessitura prevalente sabbiosa



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE



esposizione:

★★★★★★★★★★

luminosità:

★★★★★★★★★★

panoramicità:

★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale	2.530,00	x	100 %	=	2.530,00
Totale:	2.530,00				2.530,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle indagini effettuate presso siti di Agenzie immobiliari locali e la consultazione di consulenze tecniche e espropriazioni immobiliari relative alla stima di terreni agricoli adibiti ad uso vivaistico, ubicati nel comune di Terme Vigliatore si è ottenuto un valore medio pari a 15,00 €/mq

Considerando la stima per redditività dell'immobile in esame si è ottenuto un valore pari a 17,00 €/mq

Tenendo conto delle potenzialità del terreno, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche,



dell'esposizione, della giacitura, della superficie, della forma e della luminosità si è ritenuto opportuno considerare un coefficiente di ragguaglio $K = 1$:

Si è ritenuto opportuno considerare la media aritmetica dei due valori, peraltro molto simili, per la valutazione dei beni:

$$V \text{ medio} = (15,00 + 17,00)/2 = 16,00 \text{ €/mq}$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.530,00 x 16,00 = 40.480,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 40.480,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 40.480,00

BENI IN TERME VIGLIATORE STRETTO II MACEO, FRAZIONE C/DA MACEO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a TERME VIGLIATORE Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **1.400,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo pianeggiante a forma rettangolare della superficie catastale di mq. 1400,00 di proprietà per la quota di 1/3 ciascuno dei Sig.ri [REDACTED] individuato catastalmente al fg.6 Part. 91 qualità CANNETO Classe 1.

Ricade in zona agricola E1 nella quale, con delibera di C.C. n. 35 del 09/08/2022 esecutiva viene statuito che "nelle zone E1 non sono ammesse nuove attività vivaistiche e strutture annesse", è ubicato in zona periferica vicino alla costa, ha una tessitura prevalentemente sabbiosa, è luminoso ma non panoramico.

Tale particella non ha accesso diretto dalla strada, confina a Nord in parte con la particella 1287 ed in parte con terreno di altra proprietà, a Ovest con la particella 234, a sud con terreno altra ditta e a Ovest con la particella 2547.

Alla data del sopralluogo risulta occupato (insieme a tutte le particelle facenti parte del lotto 5 della perizia) con regolare contratto di affitto ad uso vivaistico e si presenta incolto.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 91 (catasto terreni), partita 20942, qualita/classe CANNETO CL.1, superficie 1400, reddito agrario 3,62 €, reddito dominicale 10,85 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 22/05/1978

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbiosa





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: ★★★★★★★★

esposizione: ★★★★★★★★

luminosità: ★★★★★★★★

panoramicità: ★★★★★★★★

impianti tecnici: ★★★★★★★★

stato di manutenzione generale: ★★★★★★★★

servizi: ★★★★★★★★

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	1.400,00	x	100 %	=	1.400,00
Totale:	1.400,00				1.400,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle indagini effettuate presso siti di Agenzie immobiliari locali e la consultazione di consulenze



tecniche e espropriazioni immobiliari relative alla stima di terreni agricoli adibiti a uso vivaistico, ubicati nel comune di Terme Vigliatore si è ottenuto un valore medio pari a 15,00 €/mq

Considerando la stima per redditività dell'immobile in esame si è ottenuto un valore pari a 17,00 €/mq

Tenendo conto delle potenzialità del terreno, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dell'esposizione, della giacitura, della superficie, della forma e della luminosità si è ritenuto opportuno considerare un coefficiente di ragguglio $K = 1$:

Si è ritenuto opportuno considerare la media aritmetica dei due valori, peraltro molto simili, per la valutazione dei beni:

$$V \text{ medio} = (15,00 + 17,00)/2 = 16,00 \text{ €/mq}$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.400,00 x 16,00 = 22.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 22.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 22.400,00

BENI IN TERME VIGLIATORE STRETTO II MACEO, FRAZIONE C/DA MACEO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a TERME VIGLIATORE Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **1.240,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo pianeggiante a forma rettangolare della superficie catastale di mq. 1240,00 di proprietà per la quota di 1/3 ciascuno

individuato catastalmente al fg.6 Part. 234 qualità ULIVETO Classe 2.

Ricade in zona agricola E1 nella quale, con delibera di C.C. n. 35 del 09/08/2022 esecutiva viene statuito che "nelle zone E1 non sono ammesse nuove attività vivaistiche e strutture annesse", è ubicato in zona periferica vicino alla costa, ha una tessitura prevalentemente sabbiosa, è luminoso ma non panoramico.

Trattasi di particella interclusa, confina a Nord con la particella 622 a Ovest con la particella 239, a sud con terreno altra ditta e a Est in parte con la particella 55 e in parte con la particella 1287.

Alla data del sopralluogo risulta occupato (insieme a tutte le particelle facenti parte del lotto 6 della perizia) con regolare contratto di affitto ad uso vivaistico e si presenta incolto.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 234 (catasto terreni), partita 6644, qualità/classe ULIVETO CL.2, superficie 1240, reddito agrario 5,76 €, reddito dominicale 8,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 22/05/1978





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	1.240,00	x	100 %	=	1.240,00
Totale:	1.240,00				1.240,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle indagini effettuate presso siti di Agenzie immobiliari locali e la consultazione di consulenze tecniche e espropriazioni immobiliari relative alla stima di terreni agricoli adibiti a uso vivaistico, ubicati nel comune di Terme Vigliatore si è ottenuto un valore medio pari a 15,00 €/mq

Considerando la stima per redditività dell'immobile in esame si è ottenuto un valore pari a 17,00 €/mq

Tenendo conto delle potenzialità del terreno, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dell'esposizione, della giacitura, della superficie, della forma e della luminosità si è ritenuto opportuno considerare un coefficiente di ragguglio $K = 1$:

Si è ritenuto opportuno considerare la media aritmetica dei due valori, peraltro molto simili, per la



valutazione dei beni:

$$V \text{ medio} = (15,00 + 17,00)/2 = 16,00 \text{ €/mq}$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.240,00	x	16,00	=	19.840,00
-------------------------------	----------	---	-------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 19.840,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 19.840,00**

BENI IN TERME VIGLIATORE STRETTO II MACEO, FRAZIONE C/DA MACEO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a TERME VIGLIATORE Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **880,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo pianeggiante a forma rettangolare della superficie catastale di mq. 880,00 di proprietà per la quota di 1/3 ciascuno dei Sig. [REDACTED] individuato catastalmente al fg.6 Part. 239 qualità VIGNETO-ULIVETO Classe 2.

Ricade in zona agricola E1 (con parte all'interno dei 150 metri dalla battigia) nella quale, con delibera di C.C. n. 35 del 09/08/2022 esecutiva viene statuito che "nelle zone E1 non sono ammesse nuove attività vivaistiche e strutture annesse", è ubicato in zona periferica vicino alla costa, ha una tessitura prevalentemente sabbiosa, è luminoso ma non panoramico.

Trattasi di particella interclusa, confina a Nord con la particella 623,a Ovest e a Sud con terreno altra ditta e a Est con la 234.

Alla data del sopralluogo risulta occupato (insieme a tutte le particelle facenti parte del lotto 6 della perizia) con regolare contratto di affitto ad uso vivaistico e si presenta incolto.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 239 (catasto terreni), partita 6644, qualita/classe VIGN - ULIVETO CL.2, superficie 880, reddito agrario 3,18 €, reddito dominicale 8,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 22/05/1978

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbiosa





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	880,00	x	100 %	=	880,00
Totale:	880,00				880,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:



Dalle indagini effettuate presso siti di Agenzie immobiliari locali e la consultazione di consulenze tecniche e espropriazioni immobiliari relative alla stima di terreni agricoli adibiti a uso vivaistico, ubicati nel comune di Terme Vigliatore si è ottenuto un valore medio pari a 15,00 €/mq

Considerando la stima per redditività dell'immobile in esame si è ottenuto un valore pari a 17,00 €/mq

Tenendo conto delle potenzialità del terreno, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dell'esposizione, della giacitura, della superficie, della forma e della luminosità e che la particella ricade in parte in zona vincolata (150 metri dalla battigia) si è ritenuto opportuno considerare un coefficiente di ragguglio $K = 0,8$:

Si è ritenuto opportuno considerare la media aritmetica dei due valori, peraltro molto simili, per la valutazione dei beni:

$$V \text{ medio} = (15,00 + 17,00)/2 = 16,00 \text{ €/mq}$$

Tenendo in considerazione che la particella ricade in parte in zona vincolata (150 metri dalla battigia) si ritiene opportuno applicare al valore medio un coefficiente di ragguglio pari a 0,8

Pertanto il valore finale sarà: $16,00 \times 0,8 = 12,80 \text{ €/mq}$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 880,00 x 12,80 = 11.264,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 11.264,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 11.264,00

BENI IN TERME VIGLIATORE STRETTO II MACEO, FRAZIONE C/DA MACEO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

terreno agricolo a TERME VIGLIATORE Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **1.430,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo pianeggiante a forma rettangolare della superficie catastale di mq. 1430.00 di proprietà per la quota di 1/3 ciascuno dei Sig. [REDACTED]

[REDACTED] individuato catastalmente al fg.6 Part. 622 qualità ULIVETO Classe 2.

Ricade in zona agricola E1 (con parte all'interno dei 150 metri dalla battigia) nella quale, con delibera di C.C. n. 35 del 09/08/2022 esecutiva viene statuito che "nelle zone E1 non sono ammesse nuove attività vivaistiche e strutture annesse"è ubicato in zona periferica vicino alla costa, ha una tessitura prevalentemente sabbiosa, è luminoso ma non panoramico.

Trattasi di particella interclusa, confina a Nord con terreno altra ditta, a Ovest con la particella 623, a sud con la particella 234 e a Est con la particella 91.

Alla data del sopralluogo risulta occupato (insieme a tutte le particelle facenti parte del lotto 6 della perizia) con regolare contratto di affitto ad uso vivaistico e si presenta incolto.

Identificazione catastale:



- foglio 6 particella 622 (catasto terreni), partita 6645, qualita/classe ULIVETO CL.2, superficie 1430, reddito agrario 6,65 €, reddito dominicale 9,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 22/05/1978

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbiosa



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	1.430,00	x	100 %	=	1.430,00
Totale:	1.430,00				1.430,00

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle indagini effettuate presso siti di Agenzie immobiliari locali e la consultazione di consulenze tecniche e espropriazioni immobiliari relative alla stima di terreni agricoli, adibiti a iso vivaistico, ubicati nel comune di Terme Vigliatore si è ottenuto un valore medio pari a 15,00 €/mq

Considerando la stima per redditività dell'immobile in esame si è ottenuto un valore pari a 17,00 €/mq

Tenendo conto delle potenzialità del terreno, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dell'esposizione, della giacitura, della superficie, della forma e della luminosità e che la particella ricade in parte in zona vincolata (150 metri dalla battigia) si è ritenuto opportuno considerare un coefficiente di ragguglio $K = 0,8$:

Si è ritenuto opportuno considerare la media aritmetica dei due valori, peraltro molto simili, per la valutazione dei beni:

$$V \text{ medio} = (15,00 + 17,00)/2 = 16,00 \text{ €/mq}$$

Pertanto il valore finale sarà: $16,00 \times 0,8 = 12,80 \text{ €/mq}$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.430,00	x	12,80	=	18.304,00
-------------------------------	----------	---	-------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 18.304,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 18.304,00
---	--------------------

BENI IN TERME VIGLIATORE STRETTO II MACEO, FRAZIONE C/DA MACEO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO F

terreno agricolo a TERME VIGLIATORE Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **970,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo pianeggiante a forma rettangolare della superficie catastale di mq. 970,00 di proprietà per la quota di 1/3 ciascuno dei Sig. [REDACTED] individuato catastalmente al fg.6 Part. 623 qualità VIGNETO-ULIVETO Classe 2.

Ricade in zona agricola E1 (Agricola per la maggior parte all'interno dei 150 metri dalla battigia) nella quale, con delibera di C.C. n. 35 del 09/08/2022 esecutiva viene statuito che "nelle zone E1 non sono ammesse nuove attività vivaistiche e strutture annesse", è ubicato in zona periferica vicino alla costa, ha una tessitura prevalentemente sabbiosa, è luminoso ma non panoramico.

Trattasi di particella interclusa, confina a Nord e a Ovest con terreno altra ditta, a Est con la particella 623, a sud con la particella 239.

Alla data del sopralluogo risulta occupato (insieme a tutte le particelle facenti parte del lotto 6 della



perizia) con regolare contratto di affitto ad uso vivaistico e si presenta incolto.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 623 (catasto terreni), partita 6645, qualita/classe VIGNETO ULIVETO CL.2, superficie 970, reddito agrario 3,51 €, reddito dominicale 9,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 22/05/1978

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbiosa



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella stanza	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella stanza	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella stanza	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella stanza	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	si di nome della stanza	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	si di nome della stanza	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	si di nome della stanza	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Superficie catastale	970,00	x	100 %	=	970,00
Totale:	970,00				970,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle indagini effettuate presso siti di Agenzie immobiliari locali e la consultazione di consulenze tecniche e espropriazioni immobiliari relative alla stima di terreni agricoli, adibiti a uso vivaistico, ubicati nel comune di Terme Vigliatore si è ottenuto un valore medio pari a 15,00 €/mq

Considerando la stima per redditività dell'immobile in esame si è ottenuto un valore pari a 17,00 €/mq

Tenendo conto delle potenzialità del terreno, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dell'esposizione, della giacitura, della superficie, della forma e della luminosità e che la particella ricade per la maggior parte in zona vincolata (150 metri dalla battigia) si è ritenuto opportuno considerare un coefficiente di ragguglio $K = 0,6$:

Si è ritenuto opportuno considerare la media aritmetica dei due valori, peraltro molto simili, per la valutazione dei beni:

$$V \text{ medio} = (15,00 + 17,00)/2 = 16,00 \text{ €/mq}$$

Tenendo in considerazione che la particella ricade, per la maggior parte, in zona vincolata (150 metri dalla battigia) si ritiene opportuno applicare al valore medio un coefficiente di ragguglio pari a 0,5

Pertanto il valore finale sarà: $16,00 \times 0,6 = 9,60 \text{ €/mq}$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	970,00	x	9,60	=	9.312,00
-------------------------------	--------	---	------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 9.312,00
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 9.312,00
---	-------------------

BENI IN TERME VIGLIATORE STRETTO II MACEO, FRAZIONE C/DA MACEO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO G

terreno agricolo a TERME VIGLIATORE Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **440,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo pianeggiante a forma rettangolare della superficie catastale di mq. 440,00 di proprietà per la quota di 1/3 ciascuno dei Sig.ri [REDACTED] individuato catastalmente al fg.6 Part. 1287 qualità CANNETO Classe 1.

Ricade in zona agricola E1 (Agricola) nella quale, con delibera di C.C. n. 35 del 09/08/2022 esecutiva viene statuito che "nelle zone E1 non sono ammesse nuove attività vivaistiche e strutture annesse", è ubicato in zona periferica vicino alla costa, ha una tessitura prevalentemente sabbiosa, è luminoso ma



non panoramico.

Trattasi di particella interclusa, confina a Nord con la particella 91, a Ovest con la particella 234, a Sud e a Est con la particella 55.

Alla data del sopralluogo risulta occupato (insieme a tutte le particelle facenti parte del lotto 6 della perizia) con regolare contratto di affitto ad uso vivaistico e si presenta incolto.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1287 (catasto terreni), partita 20939, qualita/classe CANNETO CL.1, superficie 440, reddito agrario 1,14 €, reddito dominicale 3,41 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 22/05/1978

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbiosa



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	alta media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	alta media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	alta media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	alta media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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



descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	440,00	x	100 %	=	440,00
Totale:	440,00				440,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle indagini effettuate presso siti di Agenzie immobiliari locali e la consultazione di consulenze tecniche e espropriazioni immobiliari relative alla stima di terreni agricoli, adibiti a uso vivaistico ubicati nel comune di Terme Vigliatore si è ottenuto un valore medio pari a 15,00 €/mq

Considerando la stima per redditività dell'immobile in esame si è ottenuto un valore pari a 17,00 €/mq

Tenendo conto delle potenzialità del terreno, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dell'esposizione, della giacitura, della superficie, della forma e della luminosità si è ritenuto opportuno considerare un coefficiente di ragguaglio $K = 1$:

Si è ritenuto opportuno considerare la media aritmetica dei due valori, peraltro molto simili, per la valutazione dei beni:

$$V \text{ medio} = (15,00 + 17,00)/2 = 16,00 \text{ €/mq}$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	440,00	x	16,00	=	7.040,00
-------------------------------	--------	---	-------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **7.040,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **7.040,00**

BENI IN TERME VIGLIATORE STRETTO II MACEO, FRAZIONE C/DA MACEO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO H

terreno agricolo a TERME VIGLIATORE Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **2.439,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo pianeggiante a forma di L. della superficie catastale di mq. 2439,00 di proprietà per la quota di 1/3 ciascuno dei Sig.ri [REDACTED] individuato catastalmente al fg.6 Part. 2547 qualità ORTO IRRIGUO Classe U.



Deriva da frazionamento della particella 1289, Ricade in zona agricola E1 nella quale, con delibera di C.C. n. 35 del 09/08/2022 esecutiva viene statuito che "nelle zone E1 non sono ammesse nuove attività vivaistiche e strutture annesse", è ubicato in zona periferica vicino alla costa, ha una tessitura prevalentemente sabbiosa, è luminoso ma non panoramico.

Alla particella si accede da via Stretto II maceo tramite una stradella privata, confina a Nord con terreno altra ditta, a Ovest con la particella 55, a sud e a Est con terreno altra ditta.

Alla data del sopralluogo risulta occupato (insieme a tutte le particelle facenti parte del lotto 6 della perizia) con regolare contratto di affitto ad uso vivaistico e si presenta incolto.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2547 (ex 1289) (catasto terreni), partita 20939, qualita/classe ORTO IRRIGUO CLU, superficie 2439, reddito agrario 37,79 €, reddito dominicale 96,99 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 18/01/2021 Pratica n. ME0006547 in atti dal 18/01/2021 presentato il 18/01/2021 (n. 6547.1/2021)

Il terreno presenta una forma Poligono irregolare, una tessitura prevalente sabbiosa



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:	nella qualità	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella qualità	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella qualità	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella qualità	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:



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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	2.439,00	x	100 %	=	2.439,00
Totale:	2.439,00				2.439,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle indagini effettuate presso siti di Agenzie immobiliari locali e la consultazione di consulenze tecniche e espropriazioni immobiliari relative alla stima di terreni agricoli, adibiti a uso vivaistico, ubicati nel comune di Terme Vigliatore si è ottenuto un valore medio pari a 15,00 €/mq

Considerando la stima per redditività dell'immobile in esame si è ottenuto un valore pari a 17,00 €/mq

Tenendo conto delle potenzialità del terreno, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dell'esposizione, della giacitura, della superficie, della forma e della luminosità si è ritenuto opportuno considerare un coefficiente di ragguglio $K = 1$:

Si è ritenuto opportuno considerare la media aritmetica dei due valori, peraltro molto simili, per la valutazione dei beni:

$$V \text{ medio} = (15,00 + 17,00)/2 = 16,00 \text{ €/mq}$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	2.439,00	x	16,00	=	39.024,00
-------------------------------	----------	---	-------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **39.024,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **39.024,00**

BENI IN TERME VIGLIATORE STRETTO II MACEO, FRAZIONE C/DA MACEO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO I

terreno agricolo a TERME VIGLIATORE Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di 55,00 mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



Appezamento di terreno agricolo pianeggiante a forma rettangolare che comprende la strada di accesso al lotto in oggetto, della superficie catastale totale di mq.55,00 individuato catastalmente al fg.6 Particelle 2550-2551 qualità ORTO IRRIGUO Classe U.

Deriva da frazionamento della particella 1289, effettuato in data 18/01/2021; l'ex particella 1289 ha generato per frazionamento le attuali particelle 2547, 2548, 2549, 2550, 2551.

Le particelle 2548-2549-2550-2551 sono state oggetto di una scrittura privata stipulata il 10/07/2021 e registrata il 30/07/2024 al n. 950 serie 3 presso l'Agenzia delle Entrate, tra i

[REDACTED]

[REDACTED] la comproprietà delle particelle 2550 e 2551 (parte della strada di accesso al fondo) e la piena proprietà delle particelle 2548 e 2549.

Nella planimetria allegata le particelle 2550 e 2551, oggetto di stima, sono state evidenziate in azzurro mentre le particelle 2525 e 2526 (che consentono l'accesso carrabile all'intero lotto di terreno), cedute in comproprietà dal Sig. [REDACTED] sono evidenziate in rosso.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2550 (ex1289) (catasto terreni), qualità/classe ORTO IRRIGUO, superficie 8, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,32 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 18/01/2021 Pratica n. ME0006547 in atti dal 18/01/2021 presentato il 18/01/2021 (n. 6547.1/2021)
- foglio 6 particella 2551 (ex 1289) (catasto terreni), qualità/classe ORTO IRRIGUO, superficie 47, reddito agrario 0,73 €, reddito dominicale 1,87 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 18/01/2021 Pratica n. ME0006547 in atti dal 18/01/2021 presentato il 18/01/2021 (n. 6547.1/2021)

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbiosa



DESCRIZIONE DELLA ZONA



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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	55,00	x	100 %	=	55,00
Totale:	55,00				55,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Prima di procedere alla stima dell'appezzamento di terreno è opportuno chiarire che, da quanto emerso dalla scrittura privata tra i Sig. [redacted] in qualità di cessionario, le particelle 2550 e 2551 (che



costituiscono l'attuale strada di accesso al lotto di terreno oggetto di stima) risultano in comproprietà con il Sig. [REDACTED]

Tale scrittura privata è stata regolarmente registrata all'Agenzia delle Entrate presso l'Ufficio del Territorio di Barcellona Pozzo di Gotto al n.950 serie 3 del 21/07/2021; tuttavia le visure catastali attuali non sono state aggiornate.

Pertanto la sottoscritta procede alla stima delle particelle indicate nel pignoramento che risultano attualmente, dalle visure catastali, di proprietà dei debitori esegutati e si rende disponibile per ulteriori ed eventuali chiarimenti e approfondimenti in merito all'attuale stato di possesso dei beni in oggetto.

Dalle indagini effettuate presso siti di Agenzie immobiliari locali e la consultazione di consulenze tecniche e espropriazioni immobiliari relative alla stima di terreni agricoli, adibiti a uso vivaistico, ubicati nel comune di Terme Vigliatore si è ottenuto un valore medio pari a 15,00 €/mq

Considerando la stima per redditività dell'immobile in esame si è ottenuto un valore pari a 17,00 €/mq

Tenendo conto delle potenzialità del terreno, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dell'esposizione, della giacitura, della superficie, della forma e della luminosità si è ritenuto opportuno considerare un coefficiente di ragguaglio $K = 1$:

Si è ritenuto opportuno considerare la media aritmetica dei due valori, peraltro molto simili, per la valutazione dei beni:

$$V \text{ medio} = (15,00 + 17,00)/2 = 16,00 \text{ €/mq}$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	55,00	x	16,00	=	880,00
-------------------------------	-------	---	-------	---	---------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 880,00
--	-----------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 880,00
---	-----------------

BENI IN TERME VIGLIATORE STRETTO II MACEO, FRAZIONE C/DA MACEO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO J

terreno agricolo a TERME VIGLIATORE Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO, della superficie commerciale di **203,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:	cella vuota	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	cella vuota	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	cella vuota	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	cella vuota	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto dell'arredo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della scala	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della scala	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	203,00	x	100 %	=	203,00
Totale:	203,00				203,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Prima di procedere alla stima dell'appezzamento di terreno è opportuno chiarire che, da quanto emerso dalla scrittura privata tra i [REDACTED]

Tale scrittura privata è stata regolarmente registrata all'Agenzia delle Entrate presso l'Ufficio del Territorio di Barcellona Pozzo di Gotto al n.950 serie 3 del 21/07/2021; tuttavia le visure catastali attuali non sono state aggiornate.

Pertanto la sottoscritta procede alla stima delle particelle indicate nel pignoramento che risultano attualmente, dalle visure catastali, di proprietà dei debitori eseguiti e si rende disponibile per ulteriori ed eventuali chiarimenti e approfondimenti in merito all'attuale stato di possesso dei beni in oggetto.

Dalle indagini effettuate presso siti di Agenzie immobiliari locali e la consultazione di consulenze tecniche e espropriazioni immobiliari relative alla stima di terreni agricoli ubicati nel comune di Terme Vigliatore si è ottenuto un valore medio pari a 15,00 €/mq

Considerando la stima per redditività dell'immobile in esame si è ottenuto un valore pari a 17,00 €/mq

Tenendo conto delle potenzialità del terreno, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dell'esposizione, della giacitura, della superficie, della forma e della luminosità si è ritenuto opportuno considerare un coefficiente di ragguglio $K = 1$:

Si è ritenuto opportuno considerare la media aritmetica dei due valori, peraltro molto simili, per la valutazione dei beni:

$$V \text{ medio} = (15,00 + 17,00)/2 = 16,00 \text{ €/mq}$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	203,00	x	16,00	=	3.248,00
-------------------------------	--------	---	-------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 3.248,00
--	-------------------



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 3.248,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di determinare il valore di stima dei terreni si è ritenuto opportuno applicare il metodo di stima sintetico-comparativo, che consiste nel porre a confronto il bene in oggetto con beni simili presenti nella zona di ricadenza del bene in esame che presentino le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, facendo riferimento alle quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, da indagini su siti di agenzie immobiliari e dal valore medio ottenuto tramite la capitalizzazione dei redditi.

Il valore medio per metro quadrato è stato individuato tenendo in considerazione le condizioni attuali del bene, la superficie, la forma, la posizione, la giacitura, l'esposizione, la morfologia, la facilità di accesso, la viabilità ecc.

Il valore totale del bene è dato dal prodotto del valore medio per metro quadrato e della superficie totale del terreno.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Terme Vigliatore, ed inoltre: Borsino Immobiliare

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	2.530,00	0,00	40.480,00	40.480,00
B	terreno agricolo	1.400,00	0,00	22.400,00	22.400,00
C	terreno agricolo	1.240,00	0,00	19.840,00	19.840,00
D	terreno agricolo	880,00	0,00	11.264,00	11.264,00
E	terreno agricolo	1.430,00	0,00	18.304,00	18.304,00



F	terreno agricolo	970,00	0,00	9.312,00	9.312,00
G	terreno agricolo	440,00	0,00	7.040,00	7.040,00
H	terreno agricolo	2.439,00	0,00	39.024,00	39.024,00
I	terreno agricolo	55,00	0,00	880,00	880,00
J	terreno agricolo	203,00	0,00	3.248,00	3.248,00
				171.792,00 €	171.792,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 171.792,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 171.792,00**

