



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

8/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Gianluca A. PELUSO

CUSTODE:

Avv. Ida Muzzupappa

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/05/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Antonino Costantino

CF: CSTNNN68L06G377G

con studio in PATTI (ME) via lucania 3

telefono: 3383238182

fax: 1782242832

email: costantinot@tiscali.it

PEC: antonino.costantino@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 8/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **residenziale, turistico ricettivo e agricolo** a PIRAINO Località Calanovella , della superficie commerciale di **5.431,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di quattro modesti spezzoni di appezzamenti di terreno urbanizzati edificabili ,con forma irregolare , in posizione collinare con vista su mare e sullo scenario delle isole Eolie, facente parte della lottizzazione denominata "Calanovella" , già convenzionata e con opere di primaria urbanizzazione realizzate (strade, parcheggi, verde pubblico, e infrastrutture varie) e collaudate. L'accesso ai fondi avviene dalla preesistente strada interpoderale, in atto ampliata e carrabile, che si innesta con la SS.113 e si snoda fino alla parte sommitale dell'area edificabile. Detti terreni , con esposizione Nord-Est e Nord-Ovest ; ad una quota media s.l.m. di circa mt. 80,00, si presentano con giacitura mista, in parte terrazzata in moderata pendenza e, restante gran parte in forte declivio, con coltura prevalente di piante sparse adulte di quercia, ulivo e restante parte incolto produttivo ricoperto da fitta vegetazione spontanea con cespugli di rovi in stato di abbandono.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1500 (ex 952) (catasto terreni), qualita/classe sem Arb 2, superficie 2007, reddito agrario 3,63 €, reddito dominicale 8,81 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 08/11/2011 Pratica n. ME0355371 in atti dal 08/11/2011 presentato il 07/11/2011 (n. 355371.2/2011)
Coerenze: con terreno alle particelle 1513 e 1522 del fog. 2, stradella vicinale, e da due lati con strada piano di lottizzazione alle particelle 1499 e 1501 del fog. 2
- foglio 2 particella 1513 (ex 1007 ex 953) (catasto terreni), qualita/classe semin Arb 2, superficie 777, reddito agrario 1,40 €, reddito dominicale 3,41 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 08/11/2011 Pratica n. ME0355371 in atti dal 08/11/2011 presentato il 07/11/2011 (n. 355371.1/2011)
Coerenze: con terreno alle particelle 1387 , 1512 e 1500 del fog. 2, con stradella vicinale da due lati, e dal restante lato con strada piano di lottizzazione alla particella 1501 del fog. 2
Infine. si rappresenta che la succitata particella 1513, nella parte posta a sud è attraversata parzialmente da una porzione di stradella rotabile, in atto conglomerato bituminoso , che consente il transtito carrabile a terze persone per raggiungere i fondi ubicati nella parte soprastante di proprietà altra ditta
- foglio 2 particella 1560 (ex 1505, ex 1005) (catasto terreni), qualita/classe semin Arb 2, superficie 893, reddito agrario 1,61 €, reddito dominicale 3,92 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 10/01/2013 Pratica n. ME0004603 in atti dal 10/01/2013 presentato il 09/01/2013 (n. 4603.1/2013)
Coerenze: con terreno alle particelle 1515, 1559 , 1375 , 1386 e 1519 del fog. 2, e dal restante lato con strada piano di lottizzazione alla particella 1499 del fog. 2
- foglio 2 particella 1562 (ex 1502, ex 952) (catasto terreni), qualita/classe sem arb 2, superficie 1754, reddito agrario 3,17 €, reddito dominicale 7,70 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 10/01/2013 Pratica n. ME0004603 in atti dal

10/01/2013 presentato il 09/01/2013 (n. 4603.1/2013)

Coerenze: con terreno alle particelle 1524, 1386 e 1561 del fog. 2, e da due restanti lati con strada piano di lottizzazione alla particella 1501 del fog. 2

Si rappresenta che , la parziale parte del fondo posto a sud , risulta recintato con paletti in ferro e rete metallica colorata verde

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia in posizione collinare panoramica , una tessitura prevalente equilibrata , sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuna ,arboree: quercia. ulivo ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.431,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 529.720,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 450.262,00
Data di conclusione della relazione:	11/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/02/2011 a firma di Notaio Zogheri Lorenzo ai nn. 30100/12231 di repertorio, iscritta il 16/02/2011 a Messina ai nn. 769, a favore di *** DATO

OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito .

Importo ipoteca: € 1.700.000,00.

Importo capitale: €. 850.000,00.

Durata ipoteca: 3 anni .

Risulta a margine della succitata nota : - Annotazione di restrizione di beni annotata il 17/12/2012 ai n. 3614 di formalità, come da Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata Dott. Zogheri Lorenzo di Pistoia del 09/11/2012 rep.32786/13832; riguardante i seguenti immobili: Foglio 2 particella 1499, particella 1501, particella 1503 e particella 1515. - Annotazione di restrizione di beni annotata il 15/04/2013 ai n. 1250 di formalità, come da Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata Dott. Zogheri Lorenzo di Pistoia del 11/03/2013 rep.33391/14189; riguardante i seguenti immobili: Foglio 2 particella 1512, particella 1559, e particella 1561. - Annotazione di proroga della durata annotata il 02/11/2016 ai n. 2979 di formalità.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/12/2023 a firma di Tribunale di Patti ai nn. 4293 di repertorio, trascritta il 25/01/2024 a Messina ai nn. 1931, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto notarile pubblico di Conferimento in Società a rogito Dott. Zogheri Lorenzo, Notaio in Pistoia (dal 01/10/2013), con atto stipulato il 01/10/2013 a firma di a rogito Dott. Zogheri Lorenzo ai nn. 34200/14666 di repertorio, trascritto il 11/10/2013 a Messina ai nn. rp 20813/r g. 26187.

Alla succitata società,] , pervenne da potere società

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita a rogito Dott. Adele Penna, Notaio in Naso (dal 27/12/1991 fino al 09/01/2006), con atto stipulato il 27/12/1991 a firma di Dott. Adele Penna, Notaio in Naso ai nn. 14589 di repertorio, registrato il 06/05/2025 a S. Agata di Militello ai nn. 67, trascritto il 24/01/1992 a Messina ai nn. 3138.

Alla succitata società , con sede in Brolo (ME), pervenne da potere

di

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto Giudiziario di Decreto di Trasferimento Immobili a Ministero del Dott. Giardina Domenico di Capo D'Orlando (dal 09/01/2006 fino al 27/03/2006), con atto stipulato il 09/01/2006 a firma di Notaio Giardina Domenico ai nn. 13/96 di repertorio, trascritto il 24/02/2006 a Messina ai nn. 4396.

Alla succitata società , società , pervenne con atto Giudiziario per fallimento della società (ME)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita a rogito Dott. Misurale Maurizio, Notaio in Roma, (dal 27/03/2006 fino al 01/10/2013), con atto stipulato il 27/03/2006 a firma di Notaio Misurale Maurizio, ai nn. rep. 172593/55978 di repertorio, registrato il 27/04/2006 a Roma ai nn. 9333 serie iT , trascritto il 27/04/2006 a Messina ai nn. 9165.

Alla succitata società ,I ,pervenne con atto di compravendita da potere dalla società

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per l'attuazione del progetto di lottizzazione denominata "Calanovella" è stata conseguita l'approvazione da parte del Consiglio Comunale di Piraino con Delibera esecutiva ai sensi di legge n°75 del 19/07/1991. Che in data 10/10/1991 è stata stipulata Convenzione Urbanistica tra il Segretario del Comune di Piraino e il procuratore della Lottizzante rep. 874, registrata a Patti il 14/10/1991 al n° 1021 e trascritta a Messina il 28/10/1991 ai n° 27847/23378, Successivamente è stata approvata dal Consiglio Comunale con Delibera n° 19 del 22/07/2006 una seconda Convenzione Urbanistica, per completamento e fissazione nuovi termini al Piano di Lottizzazione, tra il Segretario del Comune di Piraino e il Sig. unitamente alla società

. registrata a Patti il 26/09/2006 rep 303 . In data 27/11/2013 con atto pubblico rogato dal Notaio Dott.ssa Natoli Teresa Luisa Maria con rep. 17414 e n° 8781 racc i lottizzanti di cui alla sopracitata convenzione hanno ceduto al Comune di Piraino i terreni sui quali sono state realizzate , in conformità alla relativa convenzione urbanistica, le opere di urbanizzazione primaria (strada pubblica, parcheggio pubblico, verde pubblico attrezzato) . Con verbale di sopralluogo in data 27/12/2012, dette opere sono state collaudate ; ed altresì, è stata prevista la stipula di una scrittura privata tra il Comune di Piraino ed il lottizzante per la definitiva e completa cessione delle infrastrutture e dei sottoservizi realizzati e precisamente : rete di pubblica illuminazione , adduzione idrica dal civico acquedotto, adduzione acque bianche e reflui fognari ai rispettivi recapiti, rete telefonica e del gas metano che transiteranno al Comune con scrittura privata da registrare dopo che la Giunta Municipale avrà deliberato la presa d'atto dell'esecuzione di tutte le richieste, Che in data 21/03/2017 la Giunta Municipale del Comune di Piraino con Delibera n° 63 ha preso atto della consegna infrastrutture . Infine, a seguito di un ulteriore definitivo sopralluogo effettuato in data 16/10/2018 , è stato redatta scrittura privata, tra il dipendente del Comune, il direttore dei lavori, procuratore speciale della , constatando l'esecuzione a regola d'arte e la funzionalità di tutte le opere oggetto della concessione , ed è stata acquisita la definitiva e completa cessione delle infrastrutture realizzate nel P.L. denominato Calanovella , procedono alla registrazione della succitata scrittura all'Agenzia delle Entrate -Ufficio provinciale di Caltanissetta al n° 1283 serie 3 in data 24/10/2018

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia -Pratica edilizia n°78/91/R n° 736/92 **N. 10/92**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di Urbanizzazione primaria piano di Lottizzazione in località Calanovella rep. 874 del 10/10/1991, presentata il 04/12/1991 con il n. 10746 di protocollo, rilasciata il 28/01/1992.

Per le opere autorizzate C.E. n°10 del 28/01/1992 e, con successiva autorizzazione per

completamento delle stesse con prot. llo n° 11111 del 17/11/2006, è stato redatto progetto delle strutture in conformità alle norme della legge 02/02/1974 n° 64 e relativi D.M. di attuazione; e per le stesse, l'Ufficio del Genio Civile di Messina ha rilasciato i seguenti provvedimenti approvativi : a) Nulla Osta in data 23/03/1992 prot. 33435 per Progetto muri di sostegno delle OO.UU.PP. , ai sensi dell'art 18 L.64/74 ed ai sensi dell'art .4 della L. 1086/71 ; b) Nulla Osta in data 19/02/2008 prot. n° 6376 per Progetto muri in c.c.s. e paratia di pali trivellati in c.c.a. ; c) Nulla osta di riscontro in data 14/04/2008 prot. n° 13254 per Progetto gabbionata ai sensi della L. 64/74. Si precisa, infine, che per il completamento delle opere strutturali relative alle OO.UU.PP. è stato effettuato il deposito del progetto ai sensi dell'art. 4 della Legge 1086/71 in data 19/03/2010 con riscontro dell'Ufficio del Genio Civile n° 10128 del 31/03/2010. Successivamente , in data 05/07/2010 , la direzione lavori provvedeva a depositare la relazione sulle strutture ultimate , ai sensi dell'art 6 L. 05/11/1971 e , altresì, il collaudatore ,provvedeva a depositare certificato di Collaudo statico , ai sensi dell'art 7 L. 05/11/1971, riguardante le strutture in c.a. nella costruzione delle opere facenti parte del P.L. denominato Calanovella .- Inoltre, per gli adempimenti nascenti dal vincolo idrogeologico è stata rilasciata Autorizzazione dall' Ispettorato Forestale di Messina in data 02/04/2008 con prot.llo n° 5066, mentre, per le opere eseguite in prossimità della careggiata stradale e per il miglioramento dell'accesso rotabile, è stata rilasciata Autorizzazione Anas in data 28/07/2008 con prot. CPA -0040259-P

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera approvato con D.A. n° 413 del 02/05/1990 , per il quale risultano decaduti i vincoli preordinati alle espropriazioni , nonche' le prescrizioni esecutive di cui alle convenzioni urbanistiche rep 874 del 10/10/1991 e rep. 303 del 14/09/2006,,. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Si riporta quanto desunto dalla Crtificazione Urbanistica allegata, alla quale si rimanda;

- Che le particelle catastali nn. 1500 e 1515 del foglio di mappa n° 2 di questo territorio Comunale, come

rappresentate nell' allegata planimetria, nel P.R.G. vigente ricadono in ZONA "C3" - Zona di espansione a

carattere turistico ricettivo, residenziale;

- Che la particella catastale n. 1513 del foglio di mappa n° 2 di questo territorio Comunale, come rappresentata nell' allegata planimetria, nel P.R.G. vigente ricade per mq 360 circa in ZONA "C3" - Zona

di espansione a carattere turistico ricettivo, residenziale, mentre la restante parte ricade in Zona E - Zona

Agricola;

- Che la particella catastale n. 1560 del foglio di mappa n° 2 di questo territorio Comunale, come rappresentata nell' allegata planimetria, nel P.R.G. vigente ricade per mq 80 circa in Zona E - Zona Agricola, mentre la restante parte ricade in ZONA "C3" - Zona di espansione a carattere turistico ricettivo, residenziale;

- Che la particella catastale n. 1562 del foglio di mappa n° 2 di questo territorio Comunale, come rappresentata nell' allegata planimetria, nel P.R.G. vigente ricade per mq 800 circa in Zona E - Zona Agricola, mentre la restante parte ricade in ZONA "C3" - Zona di espansione a carattere turistico ricettivo, residenziale; il tutto secondo gli indici ed i parametri appresso descritti:

ZONA "C3" - Zona di espansione a carattere turistico ricettivo, residenziale .

Si tratta di zona del territorio sia marina che collinare, di notevole pregio ambientale, generalmente separata

dalla struttura urbanistica dei centri abitati, suscettive a contenere insediamenti autosufficienti per la residenza stagionale.

Strumento di attuazione: Piano di lottizzazione convenzionato.

- Densità territoriale max 0.75 mc/mq

- Area minima di intervento: mq 5000

- Lotto minimo di edificazione: mq 400
- Rapporto massimo di copertura 30%
- Altezza max mt.7.50
- n° max di piani f.t. 2
- Distanza tra fabbricati: fronti ciechi mt 0.00
fronti finestrati mt 10.00
- distanza dal ciglio stradale come da D.M. 2/04/1968 n° 1044 - distanza dai confini :mt 0.00 - mt 5.00
- Destinazione d'uso: residenziale, attrezzature turistico ricettive; tipologia case isolate, as chiera in linea a patio.

E' fatto obbligo a tutte le costruzioni il rispetto della distanza minima di mt 150 dalla linea di battigia rilevata
in loco. E' fatto obbligo il rispetto assoluto dell'alberatura esistente di alto fusto (Ulivi. Acacie. Pini, etc.)
Sono ammesse le costruzioni gradonate che si adagiano sull'andamento morfologico del pendio con in
massimo di 4 gradoni consecutivi anche in deroga delle limitazioni di altezza e di numero massimo di piani f.t.

- Zone di attuazione dei P.L. o P.P. approvati.

Le zone perimetrate con segno grafico tratto e punto riguardano piani di lottizzazione o particolareggiati divenuti esecutivi ai sensi dell'art. 8 della legge 06/08/1967 n.765 e successive modificazioni, in tale zone i parametri urbanistici sono definiti dalle norme di attuazione delle lottizzazioni stesse.
Qualora non si verificano le condizioni dell'art. 8 della legge 06/08/1967 n. 765 le lottizzazioni in corso e le zone debbono essere adeguate alla presente normativa.
In tale caso tutte le zone ricadenti nella fascia di rispetto compresa nei 150. mt. dalla battigia ai sensi dell'art. 15 della L.R. 78 del 22/06/1976 restano inedificabili con indice di fabbricabilità territoriale e/o fondiaria
Per tutte le aree ricadenti lungo l'asse viario che da Gliaca (Imbocco SS. 113) porta alla frazione Salinà,
Compresa questa stessa, è fatto obbligo, prima del rilascio dell'eventuale autorizzazione a lottizzare e/o della Singola concessione edilizia, della redazione di apposita relazione geologica e geotecnica con la verifica della 'stabilità dei suoli e dei pendii; per le stesse zone è fatto obbligo, inoltre, il distacco di ml 10.00 di tutte le costruzioni dai torrenti .

ZONA "E" - Zona agricola
Si tratta di tutte le zone del territorio comunale destinate prevalentemente all'esercizio della produzione agricola e di tutte le attività connesse con l'uso agricolo del suolo.
In tale zona è ammesso l'insediamento di edifici da adibirsi esclusivamente alla residenza per la diretta conduzione del fondo agricolo ed alla produzione agricola. Più precisamente sono ammessi i seguenti tipi di insediamenti:

- a) Case coloniche e di abitazione per gli agricoltori ed i salariati agricoli;
- b) Fabbricati rustici di servizio (depositi, ricovero macchine, etc), silos, serre, serbatoi, ed altre costruzioni analoghe necessarie per lo svolgimento dell'attività agricola dell'azienda.
- c) Edifici per allevamenti zootecnici e avicoli di tipo industriale con annessi fabbricati di servizio ed impianti necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica.
- d) Costruzioni industriali adibiti alla prima trasformazione, all'insaccamento, alla manipolazione ed

alla

conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici con relativi fabbricati di servizio.

Per le costruzioni comprese nei punti c) e d), è obbligatoria la previsione e la realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque di scarico atti a . . .

garantire i limiti di accettabilità secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia e dall'Ufficio

Provinciale Sanitario.

Nelle classi c) e d) sono comunque escluse tutte le industrie nocive di 1^a e 2^a classe, classificate ai sensi del

relativo D.M. 12/02/1971.

Strumento di attuazione: Concessione Edilizia salvo diverse indicazioni per i diversi tipi di insediamenti

previsti. Indice di zona e norme particolari:

1) Per gli insediamenti classificabili nel punto a) e per la parte riguardante le residenze comprese nei fabbricati di servizio relativa ai punti c) e d).

Indice di fabbricabilità fondiaria max. 0,03 mc/mq.;

Numero massimo piani f.t. 2;

Altezza massima mt. 7.50;

.

Per interventi che interessano una superficie superiore a mc. 50.000 ed un insediamento residenziale superiore a mc. 1.500 è obbligatoria la redazione del Piano di Lottizzazione.

2) Per gli insediamenti classificati nei punti b) c) e d).

Numero massimo piani f.t.: 2;

Altezza massima mt. 7.50; (tale norma è derogabile solo per gli impianti tecnologici ed industriali di cui sia

provata la necessità di un'altezza superiore).

Rapporto di copertura 1/6 (con esclusione della parte dei fabbricati di servizio destinata alla residenza degli

operatori e del personale).

I parcheggi devono avere una superficie superiore al 10% della superficie fondiaria.

per interventi riguardanti insediamenti a mc 5000 o una superficie superiore a mq 20000 è obbligatoria la

redazione del Piano di Lottizzazione.

Distanza minima tra fabbricati: mt 20 (con esclusione degli insediamenti classificati al punto b).

Distanza dal ciglio stradale: Come da D.M. 01/04/1968.

Distanza dagli insediamenti abitativi previsti dal P.R.G. non inferiori a mt 500 (con esclusione degli insediamenti classificabili al punto b).

Nella zona Agricola l'Amministrazione Comunale può localizzare attrezzature tecnologiche

Macelli, Impianti di depurazione, Cabine elettriche etc.) nel rispetto degli indici previsti nei punti b) c) e d)

con l'aumento della massima superficie coperta ad 1/3 e purché non deturpi l'ambiente circostante.

Nell'ambito di aziende agricole i relativi imprenditori a titolo principale, possono destinare parte dei fabbricati adibiti a residenza ad uso turistico stagionale.

Sempre allo stesso fine i predetti fabbricati possono essere ampliati fino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e comunque per non più di 300 mc.

E' altresì

- che le suddette particelle catastali non rientrano tra quelle inserite nel catasto delle superfici percorse dal

fuoco di cui alla citata Delibera di Giunta Municipale n° 24 del 13.02.2008 e del Sistema Informatico del

Comando del Corpo Forestale della Regione Sicilia.

Si precisa che gli indici e i parametri di zona urbanistica superiormente certificati non tengono

conto di eventuali edificazioni che hanno interessato gli appezzamenti catastalmente indicati con le

particelle in argomento; ciò significando che le volumetrie edilizie, insediabili sugli stessi o trasferibili,

dovranno essere valutate sulla scorta dei titoli edilizi eventualmente rilasciati con asservimento degli appezzamenti de quibus.

Si precisa, altresì, che vanno comunque osservate le norme riguardanti la tutela delle fasce di rispetto degli assi viari e ferroviari, ai sensi del vigente Codice della Strada (D. Lgs. 285/92 e ss. mm. ed i.) e suo

regolamento (D.P.R. 495/92) e D.P.R. 753/80 e ss. mm. ed i.

In merito alle particelle nn. 1512 - 1559 - 1499 - 1501 - 1561 - 1503 del foglio di mappa n. 2, si rileva che le stesse appartengono al demanio comunale (strade, parcheggi e verde pubblico), in virtù dell'atto

di cessione gratuita di aree al Comune di Piraino del 27.11.2013, rep. 17414, Raccolta n. 8781, in notaio

Natoli Teresa Luisa Maria, nell'ambito delle prescrizioni di dettaglio urbanistico di cui al Piano di Lottizzazione regolato dalle Convenzioni Urbanistiche Rep 874 del 10.10.1991 e Rep. 303 del 14.09.2006 e tale, pertanto, è la loro destinazione urbanistica

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN PIRAINO LOCALITÀ CALANOVELLA

RESIDENZIALE, TURISTICO RICETTIVO E AGRICOLA

DI CUI AL PUNTO A

residenziale, turistico ricettivo e agricolo a PIRAINO Località Calanovella , della superficie commerciale di **5.431,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di quattro modesti spezzoni di appezzamenti di terreno urbanizzati edificabili ,con forma irregolare , in posizione collinare con vista su mare e sullo scenario delle isole Eolie, facente parte della lottizzazione denominata "Calanovella" , già convenzionata e con opere di primaria urbanizzazione realizzate (strade, parcheggi, verde pubblico, e infrastrutture varie) e collaudate. L'accesso ai fondi avviene dalla preesistente strada interpodereale, in atto ampliata e carrabile, che si innesta con la SS.113 e si snoda fino alla parte sommitale dell'area edificabile. Detti terreni , con esposizione Nord-Est e Nord-Ovest ; ad una quota media s.l.m. di circa mt. 80,00, si presentano con giacitura mista, in parte terrazzata in moderata pendenza e, restante gran parte in forte declivio, con coltura prevalente di piante sparse adulte di quercia, ulivo e restante parte incolto produttivo

ricoperto da fitta vegetazione spontanea con cespugli di rovi in stato di abbandono.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1500 (ex 952) (catasto terreni), qualita/classe sem Arb 2, superficie 2007, reddito agrario 3,63 €, reddito dominicale 8,81 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 08/11/2011 Pratica n. ME0355371 in atti dal 08/11/2011 presentato il 07/11/2011 (n. 355371.2/2011)
Coerenze: con terreno alle particelle 1513 e 1522 del fog. 2, stradella vicinale, e da due lati con strada piano di lottizzazione alle particelle 1499 e 1501 del fog. 2
- foglio 2 particella 1513 (ex 1007 ex 953) (catasto terreni), qualita/classe semin Arb 2, superficie 777, reddito agrario 1,40 €, reddito dominicale 3,41 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 08/11/2011 Pratica n. ME0355371 in atti dal 08/11/2011 presentato il 07/11/2011 (n. 355371.1/2011)
Coerenze: con terreno alle particelle 1387 , 1512 e 1500 del fog. 2, con stradella vicinale da due lati, e dal restante lato con strada piano di lottizzazione alla particella 1501 del fog. 2
Infine, si rappresenta che la succitata particella 1513, nella parte posta a sud è attraversata parzialmente da una porzione di stradella rotabile, in atto conglomerato bituminoso , che consente il transito carrabile a terze persone per raggiungere i fondi ubicati nella parte soprastante di proprietà altra ditta
- foglio 2 particella 1560 (ex 1505, ex 1005) (catasto terreni), qualita/classe semin Arb 2, superficie 893, reddito agrario 1,61 €, reddito dominicale 3,92 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 10/01/2013 Pratica n. ME0004603 in atti dal 10/01/2013 presentato il 09/01/2013 (n. 4603.1/2013)
Coerenze: con terreno alle particelle 1515, 1559 , 1375 , 1386 e 1519 del fog. 2, e dal restante lato con strada piano di lottizzazione alla particella 1499 del fog. 2
- foglio 2 particella 1562 (ex 1502, ex 952) (catasto terreni), qualita/classe sem arb 2, superficie 1754, reddito agrario 3,17 €, reddito dominicale 7,70 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 10/01/2013 Pratica n. ME0004603 in atti dal 10/01/2013 presentato il 09/01/2013 (n. 4603.1/2013)
Coerenze: con terreno alle particelle 1524, 1386 e 1561 del fog. 2, e da due restanti lati con strada piano di lottizzazione alla particella 1501 del fog. 2
Si rappresenta che , la parziale parte del fondo posto a sud , risulta recintato con paletti in ferro e rete metallica colorata verde

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia in posizione collinare panoramica , una tessitura prevalente equilibrata , sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuna ,arboree: quercia. ulivo ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Capo D'Orlando, S. Agata di Militello, Brolo, Gioiosa Marea,Patti). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Nazionale dei Nebrodi, Museo fondazione "Famiglia Piccolo", .

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

ottimo 

panoramicità:

eccellente



livello di piano:

al di sopra della media



stato di manutenzione:

molto scarso



luminosità:

ottimo



qualità dei servizi:

al di sopra 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	
Terreno edificabile di sup complessiva circa mq. 4134 ,00 facente parte della Lottizzazione convenzionata con opere di primaria urbanizzazione già realizzate	4.134,00	x	100 %	=	4.134,00	
terreno agricolo di circa mq. 1297,00	1.297,00	x	100 %	=	1.297,00	
Totale:	5.431,00				5.431,00	

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 529.720,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 529.720,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 529.720,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima dei fondi, ricadenti in zona periferica dei centri abitati, viene adottato il metodo più frequentemente utilizzato, quello sintetico-comparativo, che consiste nell'effettuare un'indagine accurata di mercato, tra gli operatori dell'intermediazione immobiliare di zona, per ricercare immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche al bene oggetto di stima rilevandone il prezzo di compravendita. L'indagine di mercato, quindi, è stata così eseguita in zone limitrofe a quella in esame relativamente alle caratteristiche, nella sua natura, orografia, stato colturale, consistenza, ubicazione, collegamento con i servizi urbani con il centro, distanza dai centri d'interesse collettivo, dalle strutture pubbliche e dalle principali sedi viarie di

collegamento comprensoriale ed tenendo conto anche della futura suscettibilità edificatoria. Quindi, estrapolando il valore unitario che, moltiplicato per il parametro comunemente usato nella compravendita, estensione superficiale catastale del terreno per la rispettiva quota di proprietà, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, il più probabile valore di mercato tenendo conto, altresì, del particolare momento economico, come appresso indicato:

a) terreno edificabile (urbanizzato) di circa mq 4.134,00 x €/mq 125,00 x 1/1 q.p. = €. 516.750,00

b) terreno agricolo di circa mq 1297,00 x €/mq 10,00 x 1/1 q.p. = €. 12.970,00

Sommano complessivamente €. 529.720,00

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Patti-Barcellona P.G. , conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Piraino, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle entrate , ed inoltre: tecnico del settore

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	residenziale, turistico ricettivo e agricola	5.431,00	0,00	529.720,00	529.720,00
				529.720,00 €	529.720,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Tenuto conto delle caratteristiche organiche (intrinseche ed estrinseche) degli immobili oggetto di procedura , gli stessi , si ritengono non comodamente divisibile" , in quanto, un'eventuale divisione comporterebbe problemi tecnici

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:

€. 529.720,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 79.458,00
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:	€. 450.262,00

data 11/05/2025

il tecnico incaricato
Antonino Costantino