



TRIBUNALE DI MESSINA

Seconda sezione civile – Esecuzioni forzate

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Procedura esecutiva n. 96/2025

PROMOSSA DA:

DEBITORI:

GIUDICE:

Dott. Paolo Petrolo

TECNICO INCARICATO:

Dott. Ing. Barbara Milio

CF: MLIBBR77R60F158E
con studio in MESSINA (ME) Via Della Libertà, 3
telefono: 3385612966
e-mail: barbaramilio@hotmail.com
PEC: barbara.milio@ingpec.eu

LOTTO N. 1

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA:

Piena proprietà dell'esecutata di un'area urbana sita in c.da Pallio, via Sebastiano Paladino snc, Giardini Naxos (Me) e **Piena proprietà** dell'esecutata di n.11 particelle di terreno site in c.da Pallio, via Sebastiano Paladino snc, Giardini Naxos (Me)

La porzione di area urbana è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Giardini Naxos al:

1. **foglio 8, particella 776**, categoria f/1, consistenza 158 mq, indirizzo catastale: Via Sebastiano Paladino snc, Piano T;

Le particelle di terreno sono identificate al Catasto Terreni del Comune di Giardini Naxos al:

2. **foglio 8, particella 770** agrumeto, classe 02,superficie are 29 e ca 5, reddito dominicale euro 131,28, reddito agrario euro 43,51 ;
3. **foglio 8, particella 771** agrumeto, classe 02,superficie are 4 e ca 80, reddito dominicale euro 21,69, reddito agrario euro 7,19 ;
4. **foglio 8, particella 772** agrumeto, classe 02,superficie are 3 e ca 30, reddito dominicale euro 14,91 reddito agrario euro 4,94 ;
5. **foglio 8, particella 773** agrumeto, classe 02,superficie are 2 e ca 50, reddito dominicale euro 11,30, reddito agrario euro 3,74 ;
6. **foglio 8, particella 775** agrumeto, classe 02,superficie ca 43, reddito dominicale euro 2,00 reddito agrario euro 0,64 ;
7. **foglio 8, particella 780** agrumeto, classe 02,superficie are 36 e ca 78, reddito dominicale euro 166,21, reddito agrario euro 55,09 ;
8. **foglio 8, particella 781** agrumeto, classe 02,superficie are 2 e ca 94, reddito dominicale euro 13,29, reddito agrario euro 1,63 ;
9. **foglio 8, particella 783** agrumeto, classe 02,superficie are 01 e ca 09, reddito dominicale euro 4,93, reddito agrario euro 55,09 ;
10. **foglio 8, particella 784** agrumeto, classe 02,superficie ca 1, reddito dominicale euro 0,05, reddito agrario euro 0,01 ;
11. **foglio 8, particella 785** agrumeto, classe 02,superficie are 6, reddito dominicale euro 27,11, reddito agrario euro 8,99 ;
12. **foglio 8, particella 786** agrumeto, classe 02,superficie are 5 e ca 11, reddito dominicale euro 23,09, reddito agrario euro 7,65 ;

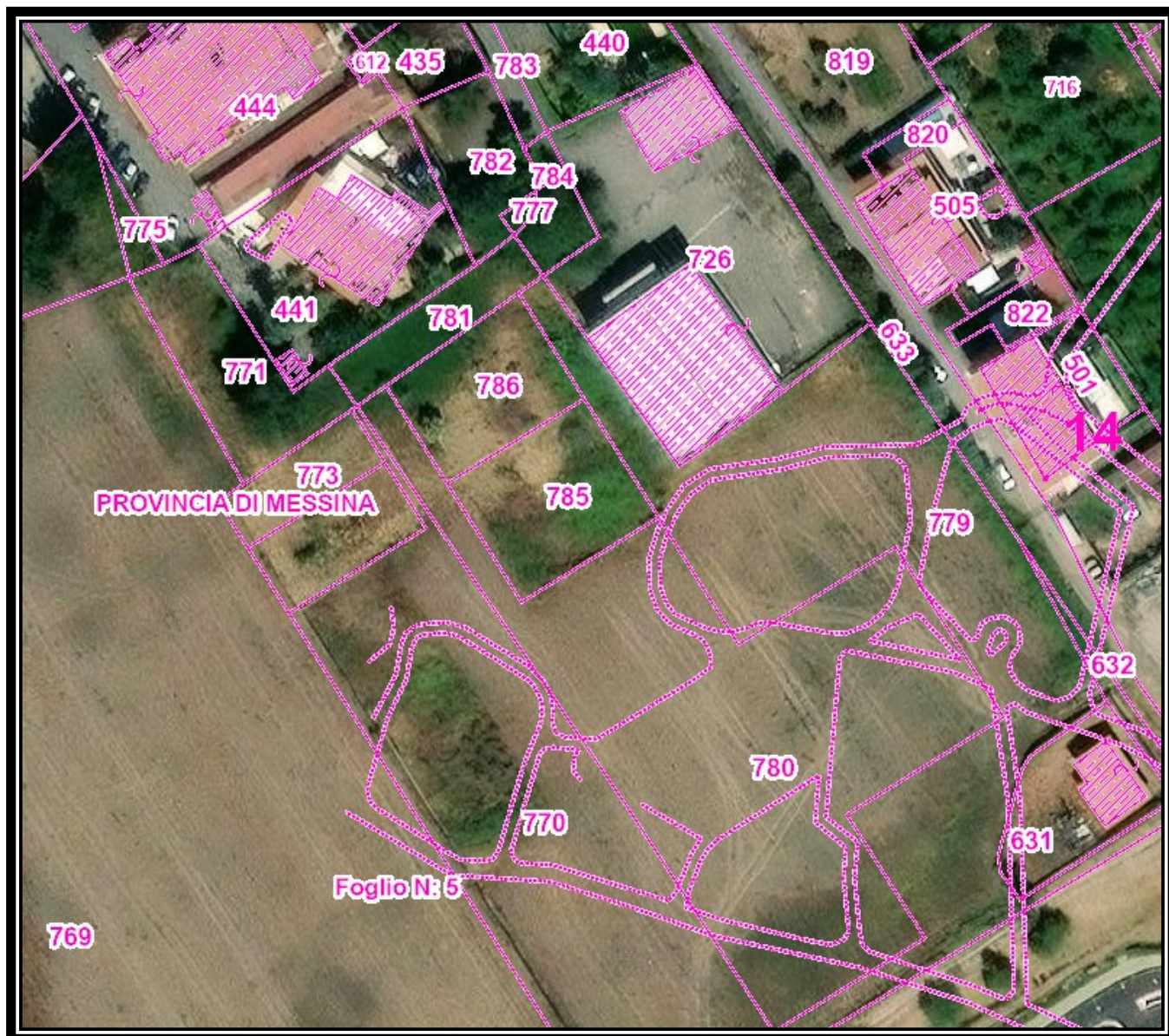
Ai terreni si accede sia da via dei Cardillazzi che da una traversa della via Consolare Valeria, a circa pochi Km dallo svincolo autostradale. Il lotto sviluppa complessivamente una superficie di **9.360 mq.**

Sul lotto oggetto di stima è stato approvato programma costruttivo con decreto n.20 del 13.2.2013 del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, pubblicato sulla GURS n.15 del 15 Marzo 2013. Il 3 marzo 2014 tra il Comune di Giardini Naxos [REDACTED] è stata stipulata la Convenzione Edilizia per la realizzazione del programma costruttivo che prevedeva la costruzione di sedici alloggi.

Detta convenzione è stata trascritta il 14 marzo 2014.



Foglio di mappa n. 8 in cui ricadono le particelle oggetto di stima



Ortofoto con riportate le particelle catastali oggetto di stima



Ingressi ai terreni



DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva : mq 9.360,00
 Valore di Mercato del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 472.430,00
 Valore di vendita giudiziaria del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 425.187,00
 Data della valutazione: Giugno 2026

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo il Lotto risultava libero.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli :Nessuna

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

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

Iscrizioni:

Ipoteca **giudiziale** iscritta a Messina l'8.4.2025 ai num. 9105/1126, derivante da Sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Messina il 13/11/2024, a favore [REDACTED] contro la [REDACTED]

Importo ipoteca capitale: € 45.000,00

Interessi €4.000

Spese € 6.000

Totale € 55.000

Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED] trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 16.6.2025 ai nn. 12545 r.p e 16067 r.g.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Convenzione Edilizia trascritta a Messina il 14 marzo 2014 ai num. 5972/4644 di cui all'atto Notaio Mandanici del 3.3.2014, rep. 148.066 contro [REDACTED] a favore del Comune di Giardini Naxos.

Concessione Edilizia trascritta il 31 Luglio 1995 ai num. 20723/17636 di cui all'atto del 3.7.1995, contro [REDACTED] a favore del Comune di Giardini Naxos, tra le alre sulle particelle 14 e 15 del foglio 8 del Comune di Giardini Naxos.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ATTUALI PROPRIETARI:

giusta compravendita trascritta Messina il 29.1.2014 ai num. 1955/1570 di cui all'atto del Notaio Mandanici del 14.1.2014, rep. 147.995, contro [REDACTED]
[REDACTED] Ai detti [REDACTED] le originarie particelle 14 e 15 del foglio 8 pervennero tra le altre giusta compravendita trascritta a Messina il 30.7.1993 ai numeri 19084/16117, di cui all'atto del Notaio Bonanno del 14.7.1993, rep. 9540 contro [REDACTED]
[REDACTED]

È anche da specificare che relativamente il lotto oggetto di stima è pervenuto alla [REDACTED]
[REDACTED] giusta cessione di diritti reali a titolo gratuito trascritta a Messina il 14.3.2014 ai numeri 5974/4646 di cui all'atto Notaio Mandanici del 3.3.2014 rep. 148.066 contro il Comune di Giardini Naxos. Al Comune di Giardini Naxos il lotto era pervenuto giusta cessione di diritti reali a titolo gratuito trascritta a Messina il 14.3.2014 ai numeri 5973/4645 di cui all'atto Notaio Mandanici del 3.3.2014 rep. 148.066

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

PRATICHE EDILIZIE:

Sul lotto oggetto di stima è stato approvato **Programma Costruttivo con decreto n.20 del 13.2.2013** del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, pubblicato sulla GURS n.15 del 15 Marzo 2013.

Il **3 marzo 2014** tra il Comune di Giardini Naxos [REDACTED] è stata stipulata la **Convenzione Edilizia** per la realizzazione del programma costruttivo che prevedeva la costruzione di sedici alloggi. Detta convenzione è stata trascritta il 14 marzo 2014.

Concessione edilizia del 3 Luglio 1995, trascritta il 31.Luglio 1995 ai nn. 20723/17636 contro [REDACTED] a favore del Comune di Giardini Naxos, tra le altre sulle particelle 14 e 15 del fg. 8 del Comune di Giardini Naxos.

Concessione edilizia del 23 Aprile 2014, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la costruzione di n. 16 alloggi sociali.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Il lotto ricade in zona "E" verde agricolo del P.R.G. approvato con D. A.152/85 ma, come scritto sopra, è stato approvato programma costruttivo in variante allo strumento urbanistico con decreto n.20 del 13.2.2013 del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, pubblicato sulla GURS n.15 del 15 Marzo 2013.

Il 3 marzo 2014 tra il Comune di Giardini Naxos [REDACTED] è stata stipulata la Convenzione Edilizia per la realizzazione del programma costruttivo che prevedeva la realizzazione di sedici alloggi. Detta convenzione è stata trascritta il 14 marzo 2014 ed è stata rilasciata concessione edilizia n.4 del 23.4.2014.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dal sopralluogo effettuato si è potuto constatare che, per quanto riguarda la conformità catastale del bene, lo stato di fatto corrisponde all'ultima mappa catastale presente agli atti del 19.6.2025.

Si precisa che nelle visure catastali la particella 776 del fg. 8, del catasto fabbricati, è categoria F/1, sui luoghi si è appurato che attualmente è costituita da una parte di terreno, che deriva dalla particella 726 sub.3 categoria D/1 (giusta divisione del 9.12.2013) a sua volta derivante dalle particelle 726 sub.1, categoria D/1 e 726 sub.2, categoria C6 di mq 60 (giusta variazione del 23.9.2013). Le particelle 726 sub.1 e sub.2 derivano dalla part. 726 del catasto terreni derivante a sua volta dalla particella 15 del foglio 8.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il lotto di terreno oggetto di stima è libero e pianeggiante, sulla particella 780 insiste una coltivazione di patate, sono state realizzate alcune opere di urbanizzazione primaria, dei muri di divisione di alcune porzioni che dovrebbero delimitare aree di parcheggio, aree di verde pubblico, strade pubbliche di accesso e i due lotti dove effettivamente dovrebbero essere realizzati i fabbricati.

Più dettagliatamente, secondo il programma costruttivo approvato e la convenzione sopra citata, le particelle 775, 771, 781, 776, 784 e 783 sono destinate a strada pubblica (mq 1.085) le particelle 785, 786, 772 e 773 sono cedute al comune (mq 1.691) e le particelle 770 e 780 sono destinate alla costruzione degli alloggi (mq 6.583).

Complessivamente il lotto sviluppa una superficie e di **circa 9.360 mq.**

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

La zona in cui sono ubicati i terreni è Giardini Naxos, a pochi km dallo svincolo autostradale a cui si accede dalla via Cardillazzi e dalla parte terminale della via Consolare Valeria. Il traffico nella zona immediatamente limitrofa è locale nei mesi invernali intensificandosi nei mesi estivi essendo, insieme ai comuni limitrofi, luogo di villeggiatura estiva. Nella zona sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria oltre quelli di prima necessità.

QUALITÀ E RATING:

servizi: nella media

esposizione: nella media

luminosità: nella media

panoramicità: buono

stato di manutenzione generale: nella media

VALUTAZIONE COMPLESSIVA:

Preliminarmente si deve precisare che pur essendo il terreno, agricolo, in quanto ricadente in zona "E" del P.R.G. esso è oggetto di convenzione trascritta con un piano costruttivo approvato, pertanto il lotto in oggetto viene considerato come area destinata a edilizia residenziale convenzionata/sociale con programma costruttivo approvato. La trascrizione della convenzione e la presenza di una variante urbanistica approvata consolidano infatti un assetto giuridico che richiede un atto formale del Comune per essere modificato, ma è necessario, per la particolare situazione di "stallo urbanistico", considerare gli opportuni correttivi per i vincoli e per il rischio amministrativo residuo.

Per arrivare ad un corretto valore di vendita dei terreni in oggetto, si ritiene procedere inizialmente ad una stima del più probabile valore di mercato, supportata e mediata, vista la peculiarità dello stato urbanistico dei terreni, con una stima in base al valore di trasformazione (Residual Method).

Metodo Sintetico Comparativo Corretto

Il metodo sintetico, è propriamente un criterio comparativo confrontando cioè il suolo da stimare con altri in condizioni di analogia avente comunque le stesse caratteristiche per ubicazione e destinazione urbanistica ed edificabilità di quelli oggetto di valutazione. Il metodo si basa nell'accertamento sul mercato dei prezzi correnti per il terreno da stimare e prevede l'individuazione di una scala di terreni di prezzo noto e nella inserzione, con atto comparativo, del terreno in esame, in uno dei gradini della scala dei valori noti. Nella specie, per l'enucleazione del più probabile valore, si tiene conto delle caratteristiche e delle condizioni influenti sul detto valore quali: ampiezza, conformazione, ubicazione, facilità di accesso, natura dei terreni, zonizzazione.

Pertanto, come detto il criterio di stima del più probabile valore di mercato si basa sulla comparazione del bene da stimare con altri simili sul mercato locale (di analoga consistenza, ubicazione, qualità, zonizzazione P.R.G.), in funzione della domanda e dell'offerta ed in relazione alle ultime contrattazioni che sono avvenute nelle zone prossime.

Facendo riferimento ai dati assunti dalle agenzie immobiliari site in prossimità terreni analizzati, è stato constatato che il valore medio complessivo di vendita varia da Euro/mq 40,00 a Euro/mq 100,00. Considerando la peculiarità della situazione in esame, bisognerà tenere conto di diversi fattori fra cui il rischio di una nuova ripianificazione urbanistica, le spese per la stipula di una nuova convenzione, i tempi di attuazione, etc. Per le considerazioni appena esposte si ritiene quindi di assumere come coefficiente di correzione (MCA) 0,60, tale valore riflette il minor valore intrinseco del suolo, derivante dalla sommatoria dei vincoli economici dell'edilizia sociale e dei costi infrastrutturali derivanti dalla sua originaria localizzazione agricola.

Si assume a base della stima secondo il criterio sintetico comparativo corretto (Market Comparison Approach) un valore complessivo di 85,00 Euro/mq, ottenuto dalla media pesata dei valori diversi assunti per l'area destinata alle opere di urbanizzazione e per l'area oggetto di edificazione.

Considerando i mq totali dell'area oggetto di stima e il coefficiente correttivo si ha:

Euro (9.360 mq x 85 Euro /mq x 0,6)= Euro 477.360,00

Metodo del Valore di Trasformazione

Il criterio del metodo **del Valore di Trasformazione** (*Residual Method*) calcola il valore del terreno in modo analitico come valore residuo. Si sottrae dal valore di mercato degli alloggi finiti il totale dei costi di costruzione, degli oneri e del profitto del costruttore.

Per l'edilizia sociale la peculiarità risiede nel fatto che il prezzo di vendita finale degli alloggi è calmierato per legge/convenzione.

La formula fondamentale del valore di trasformazione è:

$$V_t = V_m - K_t$$

in cui:

V_m è il valore degli immobili trasformati, che nel caso in esame si assume Euro/mq 1.300 per la superficie netta di realizzazione;

K_t sono i costi di trasformazione che comprendono il costo di costruzione, gli oneri di urbanizzazione, le spese tecniche e di progettazione e gli utili che sono stati calcolati per il caso in esame in Euro 2.373.000

Si ottiene pertanto un Valore di Trasformazione pari a:

$$V_t = \text{Euro } (2.840.500 - 2.373.000) = \text{Euro } 467.500,00$$

Pertanto si decide di stimare il lotto oggetto di pignoramento, eseguendo la media tra i valori ottenuti con il metodo sintetico comparativo corretto e il metodo del valore di trasformazione, ovvero:

$$\underline{\text{Euro } (477.360,00 + 467.500,00)/2 = \text{Euro } 472.430,00}$$

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 nel bene 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 il bene e la categoria bene da valutare.

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (piena proprietà): € 472.430,00

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Descrizione	Consistenza	Valore Intero
Lotto di terreno	9.360 mq	€ 472.430,00

Valore di Mercato del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 472.430,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA:

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della Vendita giudiziaria:

€ 47.243,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.7):

€ 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 del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 425.187,00

Data 07/6/2026

Il tecnico incaricato
Ing. Barbara Milio