

**TRIBUNALE DI PATTI**

Esecuzione Immobiliare

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

N. R.G.E. 61/2016

Giudice dell'Esecuzione [REDACTED]

**ELABORATO PERITALE**

[REDACTED]



Beni in Acquadolci (ME) via Cirino Gallo

Lotto 001

1. *Identificazione dei beni Immobili oggetto della vendita*

Piena proprietà per la quota 2/42 di Immobile sito nel Comune di Acquadolci, **foglio 6 (sei), particella 272 (duecentosettantadue), subalterno 2 (due)**, via Cirino Gallo n.36 piano T, Categ. A/4, cl.8, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 94 mq escluse aree scoperte 94mq, rendita euro 220,79 (duecentoventi virgola settantanove).

L'immobile di cui sopra è formato da:

- Piano terra composto da un vano ingresso/soggiorno sul lato N-E, un vano sul lato N-O adibito a camera da letto, un vano cucina sul lato Sud, un vano sul lato S-E e un WC, ricavato nel vano scala comune agli altri subalterni e precisamente al di sotto del pianerottolo intermedio. Dal suddetto vano scala si accede a mezzo porta in legno alla corte esterna posta sul lato Ovest. Il bene sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 118 mq di cui 91 mq circa di spazi coperti (laboratorio e vano wc) e 27 mq circa di spazi esterni (corte).

2. *Descrizione sommaria degli immobili*

L'immobile è sito in via Cirino Gallo del Comune di Acquadolci, in zona periferica. Il compendio è ubicato in prossimità del centro cittadino del Comune di Acquadolci dove sono presenti negozi di alimentari e d'altro genere, farmacia, uffici e servizi.

La zona è raggiungibile a mezzo autostrada (6 km da svincolo autostradale di S. agata di Militello), ferrovia (1km da stazione ferroviaria di Acquadolci), autobus e dista dall'aeroporto Falcone – Borsellino di Palermo 160 km, mentre dall'aeroporto Fontanarossa di Catania 121km (strada interna) 221km (via autostrada).

I centri urbani limitrofi sono S. Agata di Militello, San Fratello, Caronia.

Il fabbricato è raggiungibile a mezzo strada carrabile.

L'immobile si sviluppa su un piano, precisamente il piano terra, di un fabbricato a più elevazioni. L'accesso al bene a piano terra avviene dalla via Cirino Gallo dove è collocato il portone di ingresso. È altresì possibile accedere dalla corte posta sul lato Ovest prospiciente la via circonvallazione dove è posto un cancelletto metallico; dalla corte, a mezzo portoncino, si accede al vano scala, comune al resto del fabbricato, e dal vano scala si accede al bene.

Il bene confina a Sud e Est con strada pubblica (rispettivamente con la Via Circonvallazione e la via Cirino Gallo) e sui restanti lati con immobili di altre ditte.









7. *Pratiche edilizie*

Dalla ricerca condotta presso l'UTC del Comune di Acquadolci è emerso che per l'immobile oggetto della presente è stata rilasciata Autorizzazione Edilizia del 09-08-1968 per il "Progetto per la costruzione di un fabbricato di proprietà del sig. [REDACTED]".

Successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia n.62/90 del 21-09-1990 per la "Ristrutturazione e sopraelevazione di un fabbricato".

Dal confronto dello stato dei luoghi con gli elaborati di progetto allegati alla C.E. 62/90, se ne è riscontrata la non corrispondenza e precisamente l'assenza della zona vincolata a parcheggio laddove oggi è presente la camera sul lato N-O e, conseguentemente la destinazione a parcheggio della corte esterna sul lato Ovest e il relativo accesso carrabile dalla via Circonvallazione.

Stante quanto sopra occorrerà procedere al ripristino dello stato dei luoghi così come da Concessione Edilizia.

A seguito degli interventi da eseguire, si procederà all'aggiornamento della piantina catastale.

**NON risulta rilasciato il certificato di agibilità.**

8. *Valutazione del lotto*

8.1 *Criterio di stima*

Per determinare il valore più probabile di mercato si è applicato il **metodo di stima diretto o sintetico-comparativo**, memori che la comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali rappresenta la base di qualsiasi metodologia di valutazione.

Sulla base delle informazioni assunte, opportunamente vagliate e riferite ai beni aventi medesime caratteristiche dell'immobile in oggetto, si è reputato equo determinare il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati facendo riferimento alle contrattazioni effettivamente intervenute tra i privati in regime di libero mercato.

8.2 *Fonti di informazione*

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri immobiliari di Messina, Ufficio Tecnico del Comune di Acquadolci, Agenzie immobiliari ed Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di Messina.

---

[REDACTED]



**VALUTAZIONE**

Sulla base di indagini di mercato, opportunamente vagliate e riferite ai beni aventi medesime caratteristiche dell'immobile in oggetto, e dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dall'Agenzia del Territorio, tenuto conto della posizione, dello stato di conservazione dell'immobile e delle condizioni autorizzative dello stesso, ritenuto che i prezzi per unità dello stesso nel Comune di Acquadolci in condizioni di conservazione ottimali ubicate in zone limitrofe variano da un minimo di 600€ ad un massimo di 850€, si è giunti nella determinazione di attribuire a detta unità immobiliare che si sviluppa su un livello e che necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria **il prezzo di stima di 600€/mq**, parametrando le pertinenze mediante applicazione di un coefficiente pari a 0,5 per balconi e 0,3 per la terrazza/corte.

Il calcolo è stato effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, pertanto si ottiene:

Destinazione	Piano	Superficie (mq)	Coefficiente di equivalenza	Superficie Commerciale	Valore unitario	
Abitazione	T	91	1	91,00	€ 600,00	€ 54 600,00
Corte		27	0,3	7,70	€ 600,00	€ 4 620,00
				<b>98,70</b>		<b>€ 59 220,00</b>
Valore:						<b>€ 59 220,00</b>
<i>Adeguamenti e correzioni di stima</i>						
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita						<b>€ 8 883,00</b>
Nconsiderate le difformità edilizie riscontrate e la necessità di procedere al ripristino dei luoghi così come da C.E. approvata, si adotta una riduzione del valore del 30%						<b>€ 15 101,10</b>
Valore Lotto:						<b>€ 35 235,90</b>
<i>Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/catastale</i>						
dovendo procedere alla esecuzione dei lavori di manutenzione dell'unità immobiliare, quindi all'aggiornamento della pianta catastale , si quantificano le spese tecniche di regolarizzazione nel 8% dell'importo di cui sopra						<b>€ 2 818,87</b>



Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

**Considerato che la quota soggetta a pignoramento immobiliare è pari a 2/42, i valori sopra determinati saranno ridotti del sopra indicato valore ottenendo i seguenti valori di stima del lotto.**

*8.3 Prezzo base d'asta del lotto*

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**1'677,90 €**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**1'544,05 €**

Il C.T.U.

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]





Beni in Acquadolci (ME) via Cirino Gallo

Lotto 002

9. *Identificazione dei beni Immobili oggetto della vendita*

Piena proprietà per la quota 2/42 di Immobile sito nel Comune di Acquadolci, **foglio 6 (sei), particella 272 (duecentosettantadue), subalterno 3 (tre)**, via Circonvallazione n.80 piano 1, Categ. A/2, cl.4, consistenza 5 vani, superficie catastale 93 mq escluse aree scoperte 93mq, rendita euro 271,14 (duecentosettantuno virgola quattordici).

L'immobile di cui sopra è formato da:

- Piano primo composto da ingresso in posizione baricentrica, cucina e wc sul lato Sud, camera sul lato S-E, Soggiorno sul lato N-E, ripostiglio e camera sul lato N-O. L'accesso al bene avviene dal vano scala, comune a tutti i piani, al quale si accede a mezzo portone fronte via Circonvallazione.

Il bene sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 94 mq.

10. *Descrizione sommaria degli immobili*

L'immobile è sito in via Circonvallazione del Comune di Acquadolci, in zona periferica. Il compendio è ubicato in prossimità del centro cittadino del Comune di Acquadolci dove sono presenti negozi di alimentari e d'altro genere, farmacia, uffici e servizi.

La zona è raggiungibile a mezzo autostrada (6 km da svincolo autostradale di S. agata di Militello), ferrovia (1km da stazione ferroviaria di Acquadolci), autobus e dista dall'aeroporto Falcone – Borsellino di Palermo 160 km, mentre dall'aeroporto Fontanarossa di Catania 121km (strada interna) 221km (via autostrada).

I centri urbani limitrofi sono S. Agata di Militello, San Fratello, Caronia.

Il fabbricato è raggiungibile a mezzo strada carrabile.

L'immobile si sviluppa su un piano, precisamente il piano primo, di un fabbricato a più elevazioni.

L'accesso al bene a piano primo avviene dalla via Circonvallazione, dove è collocato il portone di ingresso al vano scala comune e da questo si accede al bene.

Il bene prospetta a Sud e Ovest con strada pubblica (rispettivamente con la Via Circonvallazione e la via Cirino Gallo), a Ovest sulla corte del piano terra e a N-O confina con immobile altra ditta.

La struttura portante è del tipo in muratura intonacata su entrambe le facce con solai del tipo in laterocemento.



Al piano Primo al quale, come già detto, si accede dalla via Circonvallazione, il bene si compone di un vano ingresso (6,6mq) in posizione baricentrica, cucina (8,50mq) e wc (5,40) sul lato Sud, camera (13,70mq) sul lato S-E, soggiorno (16,25) sul lato N-E, ripostiglio (7,25mq) e camera (16,80mq) sul lato N-O.

In tutti i locali l'altezza netta interna è di circa 3,10m.

In tutti gli ambienti, le pareti risultano intonacate e complete dello strato di finitura, gli ambienti pavimentati in marmette, gli infissi sono in legno con vetro semplice.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, analogamente l'impianto idrico; l'impianto di riscaldamento è assente.

Inoltre il prospetto necessita interventi di riparazione.

In riferimento all'art.10 del DPR 633/1972, essendo il bene allo stato attuale di proprietà di un soggetto privato (persona fisica) e non un soggetto giuridico titolare di P.IVA, è esente IVA.

*11. Stato di possesso*


Il debitore esecutato alla data del pignoramento era proprietario per la quota di 2/42, successivamente a seguito della morte di [REDACTED], ha acquisito per successione ulteriori 4/42.

Allo stato attuale il debitore è deceduto, ma non è ancora stata presentata dichiarazione di successione e l'immobile è occupato dalla sorella [REDACTED] unitamente al marito e ai figli.

*12. Vincoli ed oneri Giuridici*

**Pignoramento** immobiliare derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare a favore di [REDACTED] [REDACTED] a firma dell'Avv. [REDACTED], trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina in data 24-03-2016 - Registro Particolare 890 Registro Generale 7569 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PATTI Repertorio 255 del 28-07-2014.

[REDACTED]



**Decreto ingiuntivo n.26576/2017 R.G. n.75509/2017 Rep. N.19042/2017** divenuto esecutivo in data 28-07-2014

*13. Altre informazioni per l'acquirente*

Nessuna

*14. Attuali e precedenti proprietari*

Poiché l'attuale proprietario esercita il diritto di proprietà in virtù di titolo la cui data non copre il ventennio antecedente il pignoramento, si riportano i precedenti dante causa ed i rispettivi titoli.

[Redacted text block containing multiple lines of blacked-out information, likely names and titles of previous owners.]

[Redacted signature block]





15. *Pratiche edilizie*

Dalla ricerca condotta presso l'UTC del Comune di Acquadolci è emerso che per l'immobile oggetto della presente è stata rilasciata Autorizzazione Edilizia del 09-08-1968 per il "Progetto per la costruzione di un fabbricato di proprietà del sig. ██████████".

Successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia n.62/90 del 21-09-1990 per la "Ristrutturazione e sopraelevazione di un fabbricato".

Dal confronto dello stato dei luoghi con gli elaborati di progetto allegati alla C.E. 62/90, se ne è riscontrata la corrispondenza.

**NON risulta rilasciato il certificato di agibilità.**

16. *Valutazione del lotto*

16.1 *Criterio di stima*

Per determinare il valore più probabile di mercato si è applicato il **metodo di stima diretto o sintetico-comparativo**, memori che la comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali rappresenta la base di qualsiasi metodologia di valutazione.

Sulla base delle informazioni assunte, opportunamente vagliate e riferite ai beni aventi medesime caratteristiche dell'immobile in oggetto, si è reputato equo determinare il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati facendo riferimento alle contrattazioni effettivamente intervenute tra i privati in regime di libero mercato.

16.2 *Fonti di informazione*

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri immobiliari di Messina, Ufficio Tecnico del Comune di Acquadolci, Agenzie immobiliari ed Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di Messina.

**VALUTAZIONE**

Sulla base di indagini di mercato, opportunamente vagliate e riferite ai beni aventi medesime caratteristiche dell'immobile in oggetto, e dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dall'Agenzia del Territorio, tenuto conto della posizione, dello stato di conservazione dell'immobile e delle condizioni autorizzative dello stesso, ritenuto che i prezzi per unità dello stesso nel Comune di Acquadolci in condizioni di conservazione ottimali ubicate in zone limitrofe variano da un minimo di 750€ ad un massimo di 850€, si è giunti nella determinazione di attribuire a detta unità immobiliare che si sviluppa su un livello **il prezzo di stima di 750€/mq**, parametrando le pertinenze mediante applicazione di un coefficiente pari a 0,5 per balconi e 0,3 per la terrazza/corte.



Il calcolo è stato effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, pertanto si ottiene:

Destinazione	Piano	Superficie (mq)	Coefficiente di equivalenza	Superficie Commerciale	Valore unitario	
Abitazione	1	94	1	94,00	€ 750,00	€ 70 500,00
				<b>94,00</b>		<b>€ 70 500,00</b>
Valore:						<b>€ 70 500,00</b>
<i>Adeguamenti e correzioni di stima</i>						
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita						
						<b>€ 10 575,00</b>
Valore Lotto:						<b>€ 59 925,00</b>
<i>Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/catastale</i>						
Nessuna						

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

**Considerato che la quota soggetta a pignoramento immobiliare è pari a 2/42, i valori sopra determinati saranno ridotti del sopra indicato valore ottenendo i seguenti valori di stima del lotto.**

**16.3 Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**2'853,57 €**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**2'853,57 €**

Il C.T.U

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]



Beni in Acquadolci (ME) via Cirino Gallo

Lotto 003

*17. Identificazione dei beni Immobili oggetto della vendita*

Piena proprietà per la quota 2/42 di Immobile sito nel Comune di Acquadolci, **foglio 6 (sei), particella 272 (duecentosettantadue), subalterno 4 (quattro)**, via Circonvallazione piano 2 Categ. F/3 in corso di costruzione.

L'immobile di cui sopra è formato da:

- Piano secondo composto da un ampio vano sul lato Sud, un vano sul lato S-E e un vano sul lato N-E entrambi serviti da balcone prospiciente la via Cirino Gallo con annesso balcone prospiciente la via Circonvallazione, due vani sul lato N-O di cui uno servito da un balcone. Il bene sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 109 mq di cui 94 mq circa di spazi coperti e 15 mq circa di spazi esterni (balconi).

*18. Descrizione sommaria degli immobili*

L'immobile è sito in via Circonvallazione del Comune di Acquadolci, in zona periferica. Il compendio è ubicato in prossimità del centro cittadino del Comune di Acquadolci dove sono presenti negozi di alimentari e d'altro genere, farmacia, uffici e servizi.

La zona è raggiungibile a mezzo autostrada (6 km da svincolo autostradale di S. agata di Militello), ferrovia (1km da stazione ferroviaria di Acquadolci), autobus e dista dall'aeroporto Falcone – Borsellino di Palermo 160 km, mentre dall'aeroporto Fontanarossa di Catania 121km (strada interna) 221km (via autostrada).

I centri urbani limitrofi sono S. Agata di Militello, San Fratello, Caronia.

Il fabbricato è raggiungibile a mezzo strada carrabile.

Il lotto si sviluppa su due elevazioni e precisamente, precisamente il piano secondo (sub.4) e il piano terzo (sub.5), di un fabbricato a più elevazioni. L'accesso al bene a piano primo avviene dalla via Circonvallazione dove è collocato il portone di ingresso al vano scala comune e da questo si accede al bene.

Il bene prospetta a Sud e Est con strada pubblica (rispettivamente con la Via Circonvallazione e la via Cirino Gallo), a Ovest sulla corte del piano terra e a N-O confina con immobile altra ditta.

La struttura portante è del tipo in muratura intonacata su entrambe le facce, con solai del tipo in laterocemento.











Successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia n.62/90 del 21-09-1990 per la "Ristrutturazione e sopraelevazione di un fabbricato".

Dal confronto dello stato dei luoghi con gli elaborati di progetto allegati alla C.E. 62/90, se ne è riscontrata la corrispondenza.

**NON risulta rilasciato il certificato di agibilità.**

#### 24. Valutazione del lotto

##### 24.1 Criterio di stima

Per determinare il valore più probabile di mercato si è applicato il **metodo di stima diretto o sintetico-comparativo**, memori che la comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali rappresenta la base di qualsiasi metodologia di valutazione.

Sulla base delle informazioni assunte, opportunamente vagliate e riferite ai beni aventi medesime caratteristiche dell'immobile in oggetto, si è reputato equo determinare il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati facendo riferimento alle contrattazioni effettivamente intervenute tra i privati in regime di libero mercato.

##### 24.2 Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri immobiliari di Messina, Ufficio Tecnico del Comune di Acquadolci, Agenzie immobiliari ed Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di Messina.

#### VALUTAZIONE

Sulla base di indagini di mercato, opportunamente vagliate e riferite ai beni aventi medesime caratteristiche dell'immobile in oggetto, e dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dall'Agenzia del Territorio, tenuto conto della posizione, dello stato di conservazione dell'immobile e delle condizioni autorizzative dello stesso, ritenuto che i prezzi per unità dello stesso nel Comune di Acquadolci in condizioni di conservazione ottimali ubicate in zone limitrofe variano da un minimo di 600€ ad un massimo di 850€, si è giunti nella determinazione di attribuire a detta unità immobiliare che necessità di interventi di manutenzione straordinaria e che ad oggi risulta incompleta **il prezzo di stima di 350€/mq**, parametrando le pertinenze mediante applicazione di un coefficiente pari a 0,5 per balconi.

Il calcolo è stato effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, pertanto si ottiene:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



Destinazione	Piano	Superficie (mq)	Coefficiente di equivalenza	Superficie Commerciale	Valore unitario	
Abitazione	2	94	1	94,00	€ 350,00	€ 32 900,00
Balconi		15,2	0,5	7,60	€ 350,00	€ 2 660,00
				<b>101,60</b>		<b>€ 35 560,00</b>
Valore:						<b>€ 35 560,00</b>
<i>Adeguamenti e correzioni di stima</i>						
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita						
						<b>€ 5 334,00</b>
Valore Lotto:						<b>€ 30 226,00</b>
<i>Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/catastale</i>						
Nessuna						

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

**Considerato che la quota soggetta a pignoramento immobiliare è pari a 2/42, i valori sopra determinati saranno ridotti del sopra indicato valore ottenendo i seguenti valori di stima del lotto.**

*24.3 Prezzo base d'asta del lotto*

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**1'439,33 €**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**1'439,33 €**

Il C.T.U.

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]



Beni in Acquadolci (ME) via Cirino Gallo

Lotto 004

*25. Identificazione dei beni Immobili oggetto della vendita*

Piena proprietà per la quota 2/42 di Immobile sito nel Comune di Acquadolci, **foglio 6 (sei), particella 272 (duecentosettantadue), subalterno 5 (cinque)**, via Circonvallazione piano 3 Categ. F/3 in corso di costruzione.

L'immobile di cui sopra è formato da:

- Piano terzo composto da terrazza e annesso vano sul lato N-O con accesso diretto dal terrazzo.

Il vano sul terrazzo non è conforme agli atti autorizzativi né sanabile.

L'accesso al bene avviene dal vano scala, comune a tutti i piani, al quale si accede a mezzo portone fronte via Circonvallazione.

Il bene sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 107 mq di cui 22 mq circa di spazi coperti (vano su terrazzo) e 85 mq circa di spazi esterni (balconi e terrazzo).

*26. Descrizione sommaria degli immobili*

L'immobile è sito in via Circonvallazione del Comune di Acquadolci, in zona periferica. Il compendio è ubicato in prossimità del centro cittadino del Comune di Acquadolci dove sono presenti negozi di alimentari e d'altro genere, farmacia, uffici e servizi.

La zona è raggiungibile a mezzo autostrada (6 km da svincolo autostradale di S. agata di Militello), ferrovia (1km da stazione ferroviaria di Acquadolci), autobus e dista dall'aeroporto Falcone – Borsellino di Palermo 160 km, mentre dall'aeroporto Fontanarossa di Catania 121km (strada interna) 221km (via autostrada).

I centri urbani limitrofi sono S. Agata di Militello, San Fratello, Caronia.

Il fabbricato è raggiungibile a mezzo strada carrabile.

Il lotto si sviluppa su due elevazioni e precisamente, precisamente il piano secondo (sub.4) e il piano terzo (sub.5), di un fabbricato a più elevazioni. L'accesso al bene a piano primo avviene dalla via Circonvallazione dove è collocato il portone di ingresso al vano scala comune e da questo si accede al bene.

Il bene prospetta a Sud e Est con strada pubblica (rispettivamente con la Via Circonvallazione e la via Cirino Gallo), a Ovest sulla corte del piano terra e a N-O confina con immobile altra ditta.

La struttura portante è del tipo in muratura intonacata su entrambe le facce, con solai del tipo in laterocemento.











Dal confronto dello stato dei luoghi con gli elaborati di progetto allegati alla C.E. 62/90, se ne è riscontrata la non corrispondenza e precisamente il vano presente sul terrazzo non era previsto e, sulla scorta delle indagini eseguite presso l'UTC del Comune di Acquadolci, non è sanabile per cui occorre procedere alla demolizione per il ripristino dello stato dei luoghi così come da Concessione Edilizia.

**NON risulta rilasciato il certificato di agibilità.**

### 32. Valutazione del lotto

#### 32.1 Criterio di stima

Per determinare il valore più probabile di mercato si è applicato il **metodo di stima diretto o sintetico-comparativo**, memori che la comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali rappresenta la base di qualsiasi metodologia di valutazione.

Sulla base delle informazioni assunte, opportunamente vagliate e riferite ai beni aventi medesime caratteristiche dell'immobile in oggetto, si è reputato equo determinare il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati facendo riferimento alle contrattazioni effettivamente intervenute tra i privati in regime di libero mercato.

#### 32.2 Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri immobiliari di Messina, Ufficio Tecnico del Comune di Acquadolci, Agenzie immobiliari ed Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di Messina.

#### VALUTAZIONE

Sulla base di indagini di mercato, opportunamente vagliate e riferite ai beni aventi medesime caratteristiche dell'immobile in oggetto, e dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dall'Agenzia del Territorio, tenuto conto della posizione, dello stato di conservazione dell'immobile e delle condizioni autorizzative dello stesso, ritenuto che i prezzi per unità dello stesso nel Comune di Acquadolci in condizioni di conservazione ottimali ubicate in zone limitrofe variano da un minimo di 600€ ad un massimo di 850€, si è giunti nella determinazione di attribuire a detta unità immobiliare che necessità di interventi di manutenzione straordinaria e che ad oggi risulta incompleta **il prezzo di stima di 350€/mq**, parametrando le pertinenze mediante applicazione di un coefficiente pari a 0,5 per balconi e 0,3 per la terrazza.

Il calcolo è stato effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, pertanto si ottiene:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



Destinazione	Piano	Superficie (mq)	Coefficiente di equivalenza	Superficie Commerciale	Valore unitario	
Vano aggiunto	3	22	1	22,00	€ 350,00	€ 7 700,00
Balconi		1,9	0,5	0,95	€ 350,00	€ 332,50
Terrazzo		83,1	0,3	13,31	€ 350,00	€ 4 658,50
				<b>36,26</b>		<b>€ 12 691,00</b>
Valore:						<b>€ 12 691,00</b>
<i>Adeguamenti e correzioni di stima</i>						
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di di granzia per vizi e per l'immediatezza della vendita						<b>€ 1 903,65</b>
Considerate le difformità edilizie riscontrate e la necessità di procedere al ripristino dei luoghi così come da C.E. approvata, si adotta una riduzione del valore del 30%						<b>€ 3 236,21</b>
Valore Lotto:						<b>€ 7 551,15</b>
<i>Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/catastale</i>						
dovendo procedere alla esecuzione dei lavori di manutenzione dell'unità immobiliare, quindi all'aggiornamento della pianta catastale , si quantificano le spese tecniche di regolarizzazione nel 15% dell'importo di cui sopra						<b>€ 1 132,67</b>

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

**Considerato che la quota soggetta a pignoramento immobiliare è pari a 2/42, i valori sopra determinati saranno ridotti del sopra indicato valore ottenendo i seguenti valori di stima del lotto.**

**32.3 Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**359,57 €**



Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova,  
con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico  
dell'acquirente:

**305,63 €**

Il C.T.U.

[Redacted signature]

---

[Redacted signature]



Beni in Acquadolci (ME) via Archimede

Lotto 005

33. *Identificazione dei beni Immobili oggetto della vendita*

Piena proprietà per la quota 1/2 di Immobile sito nel Comune di Acquadolci, **foglio 5 (cinque), particella 601 (seicentouno), subalterno 2 (due)**, via Archimede piano T, Categ. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Superficie Catastale 105mq, escluse aree scoperte 104mq, Rendita Euro 244,03.

L'immobile di cui sopra è formato da:

- Piano terra composto da due ampi vani sul lato Sud, disimpegno in posizione baricentrica, un vano sul lato N-O, wc sul lato Nord e cucina sul lato N-E. L'accesso al bene avviene dal vano scala, comune a tutti i piani, al quale si accede direttamente dalla via Archimede.

Il bene sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 89 mq.

34. *Descrizione sommaria degli immobili*

L'immobile è sito in via Archimede del Comune di Acquadolci, in zona semicentrale. Il compendio è ubicato in prossimità del centro cittadino del Comune di Acquadolci dove sono presenti negozi di alimentari e d'altro genere, farmacia, uffici e servizi.

La zona è raggiungibile a mezzo autostrada (6,6 km da svincolo autostradale di S. agata di Militello), ferrovia (1,7km da stazione ferroviaria di Acquadolci), autobus e dista dall'aeroporto Falcone – Borsellino di Palermo 160 km, mentre dall'aeroporto Fontanarossa di Catania 122km (strada interna) 212km (via autostrada).

I centri urbani limitrofi sono S. Agata di Militello, San Fratello, Caronia.

Il fabbricato è raggiungibile a mezzo strada carrabile.

L'immobile si sviluppa su un piano, precisamente parte del piano primo, di un fabbricato a più elevazioni. L'accesso al bene a piano terra avviene dal vano scala comune ai restanti piani con accesso dalla via Archimede, o direttamente dalla via Archimede a mezzo portafinestra.

Il bene prospetta a Sud e Nord con strada pubblica (rispettivamente con la Via Archimede e via Diaz), a Ovest confina con altra ditta e a Est con immobili stessa ditta.

La struttura portante è del tipo misto in muratura di mattoni pieni e pilastri e travi in c.a. con solai del tipo in laterocemento.

Al piano terra al quale, come già detto, si accede dalla scala comune ai restanti piani o direttamente dall'esterno dalla Via Archimede, il bene si compone di un vano (17,6mq) e un vano (15,20mq)



entrambi sul lato Sud, un disimpegno (2,7mq) in posizione baricentrica, cucina (13mq) sul lato N-E, wc (5,60) sul lato Nord e un vano (20,20mq) sul lato N-O.

In tutti i locali l'altezza netta interna è di circa 3,80m.

In tutti gli ambienti, le pareti risultano intonacate e complete dello strato di finitura, gli ambienti pavimentati in marmette, gli infissi sono in legno con vetro semplice.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, analogamente l'impianto idrico; l'impianto di riscaldamento è assente.

All'interno del bene sono presenti segni di umidità, il wc risulta antiquato e necessita di interventi di riparazione per la revisione dell'impianto idrico e sostituzione dei sanitari. Inoltre l'impianto elettrico necessita di essere revisionato.

In riferimento all'art.10 del DPR 633/1972, essendo il bene allo stato attuale di proprietà di un soggetto privato (persona fisica) e non un soggetto giuridico titolare di P.IVA, è esente IVA.

### 35. Stato di possesso

Allo stato attuale il bene risulta libero.

### 36. Vincoli ed oneri Giuridici

**Pignoramento** immobiliare derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare a favore di [REDACTED] a firma dell'Avv. [REDACTED], trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina in data 24-03-2016 - Registro Particolare 890 Registro Generale 7569 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PATTI Repertorio 255 del 28-07-2014.

**Decreto ingiuntivo** n.26576/2017 R.G. n.75509/2017 Rep. N.19042/2017 divenuto esecutivo in data 28-07-2014

**Ipoteca legale** derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73 [REDACTED] 4647/2003 del 31/10/2003 iscritta a Messina il 12/11/2003 - Registro Particolare 4359 Registro Generale 34166





40. Valutazione del lotto

40.1 Criterio di stima

Per determinare il valore più probabile di mercato si è applicato il **metodo di stima diretto o sintetico-comparativo**, memori che la comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali rappresenta la base di qualsiasi metodologia di valutazione.

Sulla base delle informazioni assunte, opportunamente vagliate e riferite ai beni aventi medesime caratteristiche dell'immobile in oggetto, si è reputato equo determinare il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati facendo riferimento alle contrattazioni effettivamente intervenute tra i privati in regime di libero mercato.

40.2 Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri immobiliari di Messina, Ufficio Tecnico del Comune di Acquedolci, Agenzie immobiliari ed Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di Messina.

*VALUTAZIONE*

Sulla base di indagini di mercato, opportunamente vagliate e riferite ai beni aventi medesime caratteristiche dell'immobile in oggetto, e dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dall'Agenzia del Territorio, tenuto conto della posizione, dello stato di conservazione dell'immobile e delle condizioni autorizzative dello stesso, ritenuto che i prezzi per unità dello stesso nel Comune di Acquedolci in condizioni di conservazione ottimali ubicate in zone limitrofe variano da un minimo di 770€ ad un massimo di 1100€, si è giunti nella determinazione di attribuire a detta unità immobiliare che si sviluppa su un livello **il prezzo di stima di 770€/mq**, parametrando le pertinenze mediante applicazione di un coefficiente pari a 0,5 per balconi e 0,3 per la terrazza/corte.

Il calcolo è stato effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, pertanto si ottiene:



Destinazione	Piano	Superficie (mq)	Coefficiente di equivalenza	Superficie Commerciale	Valore unitario	
Appartamento	T	89	1	89,00	€ 770,00	€ 68 530,00
				<b>89,00</b>		<b>€ 68 530,00</b>
Valore:						<b>€ 68 530,00</b>
<i>Adeguamenti e correzioni di stima</i>						
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di di granzia per vizi e per l'immediatezza della vendita						
						<b>€ 10 279,50</b>
Valore Lotto:						<b>€ 58 250,50</b>
<i>Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/catastale</i>						
Dovendo procedere alla istanza di sanatoria per le differenze riscontrate e all'aggiornamento della piantina catastale, si stimano le spese tecniche nel 8% del valore						
						<b>€ 4 660,04</b>

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

**Considerato che la quota soggetta a pignoramento immobiliare è pari a 1/2, i valori sopra determinati saranno ridotti del sopra indicato valore ottenendo i seguenti valori di stima del lotto.**

*40.3 Prezzo base d'asta del lotto*

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**29'125,25 €**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**26'795,23 €**

Il C.T.U.

[Redacted Signature]

[Redacted Signature]





Beni in Acquedolci (ME) via Archimede

Lotto 006

*41. Identificazione dei beni Immobili oggetto della vendita*

Piena proprietà per la quota 1/2 di Immobile sito nel Comune di Acquedolci, **foglio 5 (cinque), particella 601 (seicentouno), subalterno 4 (quattro)**, via Archimede piano 1, Categ. A/2, Classe 5, Vani 5, Superficie Catastale 98mq, escluse aree scoperte 94mq, Rendita Euro 322,79.

L'immobile di cui sopra è formato da:

- Piano primo composto da ingresso in posizione baricentrica, soggiorno sul lato S-E e camera sul lato S-O con annesso balcone, ripostiglio sul lato Ovest, camera sul lato N-O con annesso balcone, bagno sul lato Nord e cucina sul lato NEO e annesso balcone. Nel balcone sul lato Nord è presente una chiusura in alluminio adibita a lavanderia. L'accesso al bene avviene dal vano scala, comune a tutti i piani, al quale si accede direttamente dalla via Archimede. Il bene sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 108 mq, di cui 93mq circa di spazi coperti e 15mq circa di spazi esterni (balconi inclusa chiusura in alluminio).

*42. Descrizione sommaria degli immobili*

L'immobile è sito in via Archimede del Comune di Acquedolci, in zona semicentrale. Il compendio è ubicato in prossimità del centro cittadino del Comune di Acquedolci dove sono presenti negozi di alimentari e d'altro genere, farmacia, uffici e servizi.

La zona è raggiungibile a mezzo autostrada (6,6 km da svincolo autostradale di S. agata di Militello), ferrovia (1,7km da stazione ferroviaria di Acquedolci), autobus e dista dall'aeroporto Falcone – Borsellino di Palermo 160 km, mentre dall'aeroporto Fontanarossa di Catania 122km (strada interna) 212km (via autostrada).

I centri urbani limitrofi sono S. Agata di Militello, San Fratello, Caronia.

Il fabbricato è raggiungibile a mezzo strada carrabile.

L'immobile si sviluppa su un piano, precisamente parte del piano primo, di un fabbricato a più elevazioni. L'accesso al bene a piano primo, avviene dal vano scala comune ai restanti piani, con accesso dalla via Archimede.

Il bene prospetta a Sud e Nord con strada pubblica (rispettivamente con la Via Archimede e via Diaz), a Ovest confina con altra ditta e a Est con immobili stessa ditta.



La struttura portante è del tipo misto in muratura di mattoni pieni e pilastri e travi in c.a. con solai del tipo in laterocemento.

Al piano primo, al quale come già detto si accede dalla scala comune ai restanti piani, il bene si compone di un soggiorno (25,2mq) sul lato S-E, camera (12,80mq) sul lato S-O, ripostiglio (1,80mq) disimpegno (8,80mq) in posizione baricentrica, cucina (9,10mq) sul lato N-E, bagno (6mq) sul lato Nord e una camera (15,00mq) sul lato N-O. Sul lato Sud è presente un balcone (7,50mq) a servizio del soggiorno e della camera, mentre sul lato Nord è presente un balcone (7,5mq), di cui una parte chiusa in alluminio, a servizio della cucina e della camera.

In tutti i locali l'altezza netta interna è di circa 2,80m.

In tutti gli ambienti, le pareti risultano intonacate e complete dello strato di finitura, gli ambienti pavimentati in piastrelle, gli infissi sono in alluminio con vetro camera.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, analogamente l'impianto idrico; l'impianto di riscaldamento è in termosifoni alimentati da camino a legna. Sono presenti pompe di calore e l'acqua calda sanitaria è prodotta a mezzo scaldabagno elettrico.

In riferimento all'art.10 del DPR 633/1972, essendo il bene allo stato attuale di proprietà di un soggetto privato (persona fisica) e non un soggetto giuridico titolare di P.IVA, è esente IVA.

#### 43. Stato di possesso

Allo stato attuale il bene risulta occupato dalla signora [REDACTED], figlia della signora [REDACTED], unitamente al marito ed ai figli.

#### 44. Vincoli ed oneri Giuridici

**Pignoramento** immobiliare derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare a favore di [REDACTED] a firma dell'Avv. [REDACTED], trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina in data 24-03-2016 - Registro Particolare 890 Registro Generale 7569 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PATTI Repertorio 255 del 28-07-2014.

**Decreto ingiuntivo** n.26576/2017 R.G. n.75509/2017 Rep. N.19042/2017 divenuto esecutivo in data 28-07-2014





interne e la chiusura della porzione di balcone, regolarizzabili con presentazione di istanza in sanatoria.

**NON risulta rilasciato il certificato di agibilità.**

#### 48. Valutazione del lotto

##### 48.1 Criterio di stima

Per determinare il valore più probabile di mercato si è applicato il **metodo di stima diretto o sintetico-comparativo**, memori che la comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali rappresenta la base di qualsiasi metodologia di valutazione.

Sulla base delle informazioni assunte, opportunamente vagliate e riferite ai beni aventi medesime caratteristiche dell'immobile in oggetto, si è reputato equo determinare il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati facendo riferimento alle contrattazioni effettivamente intervenute tra i privati in regime di libero mercato.

##### 48.2 Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri immobiliari di Messina, Ufficio Tecnico del Comune di Acquadolci, Agenzie immobiliari ed Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di Messina.

#### VALUTAZIONE

Sulla base di indagini di mercato, opportunamente vagliate e riferite ai beni aventi medesime caratteristiche dell'immobile in oggetto, e dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dall'Agenzia del Territorio, tenuto conto della posizione, dello stato di conservazione dell'immobile e delle condizioni autorizzative dello stesso, ritenuto che i prezzi per unità dello stesso nel Comune di Acquadolci in condizioni di conservazione ottimali ubicate in zone limitrofe variano da un minimo di 770€ ad un massimo di 1100€, si è giunti nella determinazione di attribuire a detta unità immobiliare che si sviluppa su un livello **il prezzo di stima di 1000€/mq**, parametrando le pertinenze mediante applicazione di un coefficiente pari a 0,5 per balconi e 0,3 per la terrazza/corte. Il calcolo è stato effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, pertanto si ottiene:



Destinazione	Piano	Superficie (mq)	Coefficiente di equivalenza	Superficie Commerciale	Valore unitario	
Appartamento	1	93	1	93,00	€ 1 000,00	€ 93 000,00
Balconi		15	0,5	7,50	€ 1 000,00	€ 7 500,00
				<b>100,50</b>		<b>€ 100 500,00</b>
Valore:						<b>€ 100 500,00</b>
<i>Adeguamenti e correzioni di stima</i>						
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita						
						<b>€ 15 075,00</b>
Valore Lotto:						<b>€ 85 425,00</b>
<i>Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/catastale</i>						
Dovendo procedere alla regolarizzazione delle lievi difformità, si stimano le spese tecniche nel 5% del valore sopra determinato.						
						<b>€ 4 271,25</b>

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

**Considerato che la quota soggetta a pignoramento immobiliare è pari a 1/2, i valori sopra determinati saranno ridotti del sopra indicato valore ottenendo i seguenti valori di stima del lotto.**

48.3 *Prezzo base d'asta del lotto*

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**42'712,50 €**



Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova,  
con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico  
dell'acquirente:

**40'576,87 €**

Il C.T.U.

[Redacted signature]

---

[Redacted signature]



Beni in Acquedolci (ME) via Archimede

Lotto 007

*49. Identificazione dei beni Immobili oggetto della vendita*

Piena proprietà per la quota 1/2 di Immobile sito nel Comune di Acquedolci, **foglio 5 (cinque), particella 601 (seicentouno), subalterno 6 (sei)**, via Archimede piano 2-3, Categ. A/2, Classe 6, Vani 8, Superficie Catastale 158mq, escluse aree scoperte 147mq, Rendita Euro 599,09.

L'immobile di cui sopra è formato da:

- Piano secondo composto da ingresso in posizione baricentrica, soggiorno sul lato S-E e camera sul lato S-O con annesso balcone, ripostiglio sul lato Ovest, camera sul lato N-O con annesso balcone, bagno sul lato Nord e cucina sul lato N-E e annesso balcone. Nel balcone sul lato Nord è presente una chiusura in alluminio adibita a lavanderia. L'accesso al bene avviene dal vano scala, comune a tutti i piani, al quale si accede direttamente dalla via Archimede.
- Piano terzo composto da ingresso in posizione baricentrica, bagno sul lato Nord, tinello sul lato N-O e camera sul lato N-E con annesso balcone, terrazzo coperto sul lato Sud e ripostiglio sul lato S-E.

Il bene sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 216 mq, di cui 153mq circa di spazi coperti e 63mq circa di spazi esterni (balconi e terrazzo).

*50. Descrizione sommaria degli immobili*

L'immobile è sito in via Archimede del Comune di Acquedolci, in zona semicentrale. Il compendio è ubicato in prossimità del centro cittadino del Comune di Acquedolci dove sono presenti negozi di alimentari e d'altro genere, farmacia, uffici e servizi.

La zona è raggiungibile a mezzo autostrada (6,6 km da svincolo autostradale di S. agata di Militello), ferrovia (1,7km da stazione ferroviaria di Acquedolci), autobus e dista dall'aeroporto Falcone – Borsellino di Palermo 160 km, mentre dall'aeroporto Fontanarossa di Catania 122km (strada interna) 212km (via autostrada).

I centri urbani limitrofi sono S. Agata di Militello, San Fratello, Caronia.

Il fabbricato è raggiungibile a mezzo strada carrabile.

L'immobile si sviluppa su due piani, precisamente parte del piano secondo e del piano terzo, di un fabbricato a più elevazioni. L'accesso al bene a piano 2-3, avviene dal vano scala comune ai restanti piani, con accesso dalla via Archimede.



Il bene prospetta a Sud e Nord con strada pubblica (rispettivamente con la Via Archimede e via Diaz), a Ovest confina con altra ditta e a Est con immobili stessa ditta.

La struttura portante è del tipo misto in muratura di mattoni pieni e pilastri e travi in c.a. con solai del tipo in laterocemento.

Al piano secondo, al quale come già detto si accede dalla scala comune ai restanti piani, il bene si compone di un soggiorno (25,2mq) sul lato S-E, camera (12,80mq) sul lato S-O, ripostiglio (1,80mq) disimpegno (8,80mq) in posizione baricentrica, cucina (9,10mq) sul lato N-E, bagno (6mq) sul lato Nord e una camera (15,00mq) sul lato N-O. Sul lato Sud è presente un balcone (7,50mq) a servizio del soggiorno e della camera, mentre sul lato Nord è presente un balcone (7,5mq) a servizio della cucina e della camera.

Al piano terzo il bene si compone di ingresso (6,05mq) in posizione baricentrica, bagno (5,30mq) sul lato Nord, camera (11,90mq) sul lato N-E e tinello (16,90mq) sul lato N-O, entrambi con annesso balcone (7,5mq), ripostiglio (7,80mq) sul lato S-E e terrazzo coperto (40,70mq) sul lato Sud. Al terrazzo si accede sia dal disimpegno che dal tinello a mezzo portafinestra, mentre al ripostiglio si accede dal terrazzo.

In tutti i locali l'altezza netta interna è di circa 3,00m.

In tutti gli ambienti, le pareti risultano intonacate e complete dello strato di finitura, gli ambienti pavimentati in piastrelle, gli infissi sono in parte in alluminio e in parte in legno.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, analogamente l'impianto idrico; l'impianto di riscaldamento è a pompa di calore, mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta a mezzo scaldabagno elettrico.

In riferimento all'art.10 del DPR 633/1972, essendo il bene allo stato attuale di proprietà di un soggetto privato (persona fisica) e non un soggetto giuridico titolare di P.IVA, è esente IVA.

#### 51. Stato di possesso

Allo stato attuale il bene risulta occupato dalla signora [REDACTED].







55. *Pratiche edilizie*

Dalla ricerca condotta presso l'UTC del Comune di Acquadolci è emerso che per l'immobile oggetto della presente è stata rilasciata Autorizzazione Edilizia del 21-08-1967 per il "Progetto per i lavori di costruzione di un fabbricato di civile abitazione".

Successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria n.82/06 del 30-10-2006 per la regolarizzazione del secondo e terzo piano.

Dal confronto dello stato dei luoghi con gli elaborati di progetto, se ne è riscontrata la corrispondenza a meno della copertura della terrazza a piano terzo, regolarizzabile con presentazione di istanza in sanatoria.

**NON risulta rilasciato il certificato di agibilità.**

56. *Valutazione del lotto*

56.1 *Criterio di stima*

Per determinare il valore più probabile di mercato si è applicato il **metodo di stima diretto o sintetico-comparativo**, memori che la comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali rappresenta la base di qualsiasi metodologia di valutazione.

Sulla base delle informazioni assunte, opportunamente vagliate e riferite ai beni aventi medesime caratteristiche dell'immobile in oggetto, si è reputato equo determinare il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati facendo riferimento alle contrattazioni effettivamente intervenute tra i privati in regime di libero mercato.

56.2 *Fonti di informazione*

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri immobiliari di Messina, Ufficio Tecnico del Comune di Acquadolci, Agenzie immobiliari ed Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di Messina.

**VALUTAZIONE**

Sulla base di indagini di mercato, opportunamente vagliate e riferite ai beni aventi medesime caratteristiche dell'immobile in oggetto, e dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dall'Agenzia del Territorio, tenuto conto della posizione, dello stato di conservazione dell'immobile e delle condizioni autorizzative dello stesso, ritenuto che i prezzi per unità dello stesso nel Comune di Acquadolci in condizioni di conservazione ottimali ubicate in zone limitrofe variano da un minimo di 770€ ad un massimo di 1100€, si è giunti nella determinazione di attribuire a detta



unità immobiliare che si sviluppa su un livello **il prezzo di stima di 1000€/mq**, parametrando le pertinenze mediante applicazione di un coefficiente pari a 0,5 per balconi e 0,3 per la terrazza/corte.

Il calcolo è stato effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, pertanto si ottiene:

Destinazione	Piano	Superficie (mq)	Coefficiente di equivalenza	Superficie Commerciale	Valore unitario	
Appartamento	2-3	153	1	153,00	€ 1 000,00	€ 153 000,00
Terrazzo		40,7	0,3	12,21		
Balconi		22,5	0,5	11,25	€ 1 000,00	€ 11 250,00
				<b>176,46</b>		<b>€ 164 250,00</b>
Valore:						<b>€ 164 250,00</b>
<i>Adeguamenti e correzioni di stima</i>						
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita						
						<b>€ 24 637,50</b>
Valore Lotto:						<b>€ 139 612,50</b>
<i>Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/catastale</i>						
Dovendo procedere alla regolarizzazione delle lievi difformità, si stimano le spese tecniche nel 5% del valore sopra determinato.						
						<b>€ 6 980,63</b>

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

**Considerato che la quota soggetta a pignoramento immobiliare è pari a 1/2, i valori sopra determinati saranno ridotti del sopra indicato valore ottenendo i seguenti valori di stima del lotto.**

56.3 *Prezzo base d'asta del lotto*

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**69'806,25 €**



Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova,  
con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico  
dell'acquirente:

**66'315,94 €**

Il C.T.U.

[Redacted signature]

---

[Redacted signature]



Beni in Acquedolci (ME) via Archimede

Lotto 008

*57. Identificazione dei beni Immobili oggetto della vendita*

Piena proprietà per la quota 1/2 di Immobile sito nel Comune di Acquedolci, **foglio 5 (cinque), particella 601 (seicentouno), subalterno 3 (tre)**, via Archimede piano T, Categ. C/3 Classe 1, consistenza 75mq, Rendita Euro 189,80.

L'immobile di cui sopra è formato da:

- Piano terra composto da soggiorno sul lato S-O, camera sul lato N-O, wc sul lato Nord e magazzino sul lato Est. L'accesso al bene avviene dal vano scala, comune a tutti i piani, al quale si accede direttamente dalla via Archimede o in alternativa direttamente dalla via Archimede a mezzo portafinestra.

Il bene sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 91 mq.

*58. Descrizione sommaria degli immobili*

L'immobile è sito in via Archimede del Comune di Acquedolci, in zona semicentrale. Il compendio è ubicato in prossimità del centro cittadino del Comune di Acquedolci dove sono presenti negozi di alimentari e d'altro genere, farmacia, uffici e servizi.

La zona è raggiungibile a mezzo autostrada (6,6 km da svincolo autostradale di S. agata di Militello), ferrovia (1,7km da stazione ferroviaria di Acquedolci), autobus e dista dall'aeroporto Falcone – Borsellino di Palermo 160 km, mentre dall'aeroporto Fontanarossa di Catania 122km (strada interna) 212km (via autostrada).

I centri urbani limitrofi sono S. Agata di Militello, San Fratello, Caronia.

Il fabbricato è raggiungibile a mezzo strada carrabile.

L'immobile si sviluppa su un piano, precisamente parte del piano terra, di un fabbricato a più elevazioni. L'accesso al bene a piano terra avviene dal vano scala comune ai restanti piani con accesso dalla via Archimede o direttamente dall'esterno a mezzo porta finestra.

Il bene prospetta a Sud e Nord con strada pubblica (rispettivamente con la Via Archimede e via Diaz), a Ovest confina con stessa ditta e a Est con la via Roma.

La struttura portante è del tipo misto in muratura di mattoni pieni e pilastri e travi in c.a. con solai del tipo in laterocemento.



Al piano terra al quale, come già detto, si accede dalla scala comune ai restanti piani, il bene si compone di un soggiorno (26,60mq) sul lato S-O, camera (12,00mq) sul lato N-O, wc (3,60mq) sul lato Nord e magazzino (36,60mq) sul lato Est.

In tutti i locali l'altezza netta interna è di circa 3,80m.

In tutti gli ambienti, le pareti risultano intonacate e complete dello strato di finitura, gli ambienti pavimentati in piastrelle, gli infissi sono in parte in alluminio. Fa eccezione il vano magazzino con pavimentazione in cemento e infissi in parte in legno in parte costituite da serrande metalliche.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, analogamente l'impianto idrico; l'impianto di riscaldamento è assente, mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta a mezzo scaldabagno elettrico.

In riferimento all'art.10 del DPR 633/1972, essendo il bene allo stato attuale di proprietà di un soggetto privato (persona fisica) e non un soggetto giuridico titolare di P.IVA, è esente IVA.

59. *Stato di possesso*

Allo stato attuale il bene risulta occupato dalla signora

60. *Vincoli ed oneri Giuridici*

**Pignoramento** immobiliare derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare a favore di  
a firma dell'Avv. , trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina in data 24-03-2016 - Registro Particolare 890 Registro Generale 7569 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PATTI Repertorio 255 del 28-07-2014.

**Decreto ingiuntivo** n.26576/2017 R.G. n.75509/2017 Rep. N.19042/2017 divenuto esecutivo in data 28-07-2014

**Ipoteca legale** derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73  
Repertorio 4647/2003 del 31/10/2003 iscritta a Messina il 12/11/2003 - Registro Particolare 4359 Registro Generale 34166

**Ipoteca legale** derivante da  
Repertorio 35211/2015 del 05/07/2016 iscritta a Messina il 07/07/2016 - Registro Particolare 2150 Registro Generale 17289





Per determinare il valore più probabile di mercato si è applicato il **metodo di stima diretto o sintetico-comparativo**, memori che la comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali rappresenta la base di qualsiasi metodologia di valutazione.

Sulla base delle informazioni assunte, opportunamente vagliate e riferite ai beni aventi medesime caratteristiche dell'immobile in oggetto, si è reputato equo determinare il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati facendo riferimento alle contrattazioni effettivamente intervenute tra i privati in regime di libero mercato.

#### 64.2 *Fonti di informazione*

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri immobiliari di Messina, Ufficio Tecnico del Comune di Acquadolci, Agenzie immobiliari ed Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di Messina.

#### *VALUTAZIONE*

Sulla base di indagini di mercato, opportunamente vagliate e riferite ai beni aventi medesime caratteristiche dell'immobile in oggetto, e dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dall'Agenzia del Territorio, tenuto conto della posizione, dello stato di conservazione dell'immobile e delle condizioni autorizzative dello stesso, ritenuto che i prezzi per unità dello stesso nel Comune di Acquadolci in condizioni di conservazione ottimali ubicate in zone limitrofe variano da un minimo di 770€ ad un massimo di 1100€, si è giunti nella determinazione di attribuire a detta unità immobiliare che si sviluppa su un livello **il prezzo di stima di 850€/mq**, parametrando le pertinenze mediante applicazione di un coefficiente pari a 0,5 per balconi e 0,3 per la terrazza/corte. Il calcolo è stato effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, pertanto si ottiene:





Destinazione	Piano	Superficie (mq)	Coefficiente di equivalenza	Superficie Commerciale	Valore unitario	
Appartamento	T	91	1	91,00	€ 850,00	€ 77 350,00
				<b>91,00</b>		<b>€ 77 350,00</b>
Valore:						<b>€ 77 350,00</b>
<i>Adeguamenti e correzioni di stima</i>						
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di di granzia per vizi e per l'immediatezza della vendita						
						<b>€ 11 602,50</b>
Valore Lotto:						<b>€ 65 747,50</b>
Dovendo procedere alla presentazione dell'istanza in sanatoria e data l'incertezza dell'esito della sanatoria, si ritiene di applicare una riduzione del valore del 30%.						
						<b>€ 46 023,25</b>
<i>Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/catastale</i>						
Si stimano le spese tecniche nel 10% del valore sopra determinato.						
						<b>€ 4 602,33</b>

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

**Considerato che la quota soggetta a pignoramento immobiliare è pari a 1/2, i valori sopra determinati saranno ridotti del sopra indicato valore ottenendo i seguenti valori di stima del lotto.**

**64.3 Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**23'011,63 €**



Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova,  
con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico  
dell'acquirente:

**20'710,47 €**

Il C.T.U.

[Redacted Signature]

---

[Redacted Signature]



Beni in Acquedolci (ME) via Archimede

Lotto 009

*65. Identificazione dei beni Immobili oggetto della vendita*

Piena proprietà per la quota 1/2 di Immobile sito nel Comune di Acquedolci, **foglio 5 (cinque), particella 601 (seicentouno), subalterno 5 (cinque)**, via Archimede piano 1, Categ. A/2 Classe 5, Vani 4,5, Superficie catastale 101mq, escluse aree scoperte 95mq, Rendita Euro 290,51.

L'immobile di cui sopra è formato da:

- Piano primo composto da ingresso, cucina sul lato S-O, ripostiglio sul lato sud, camera sul lato S-E, camera sul lato N-E, bagno sul lato Nord e soggiorno sul lato N-O. Parte dell'immobile sono tre balconi di cui uno posto sul lato Sud, a servizio della cucina e della camera, uno sul lato Nord a servizio di soggiorno e camera e uno sul lato Est a servizio delle camere. L'accesso al bene avviene dal vano scala, comune a tutti i piani, al quale si accede direttamente dalla via Archimede.

Il bene sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 118 mq di cui 96 circa di spazi coperti e 22mq circa di spazi esterni (balcone).

*66. Descrizione sommaria degli immobili*

L'immobile è sito in via Archimede del Comune di Acquedolci, in zona semicentrale. Il compendio è ubicato in prossimità del centro cittadino del Comune di Acquedolci dove sono presenti negozi di alimentari e d'altro genere, farmacia, uffici e servizi.

La zona è raggiungibile a mezzo autostrada (6,6 km da svincolo autostradale di S. agata di Militello), ferrovia (1,7km da stazione ferroviaria di Acquedolci), autobus e dista dall'aeroporto Falcone – Borsellino di Palermo 160 km, mentre dall'aeroporto Fontanarossa di Catania 122km (strada interna) 212km (via autostrada).

I centri urbani limitrofi sono S. Agata di Militello, San Fratello, Caronia.

Il fabbricato è raggiungibile a mezzo strada carrabile.

L'immobile si sviluppa su un piano, precisamente parte del piano primo, di un fabbricato a più elevazioni. L'accesso al bene a piano primo, avviene dal vano scala comune ai restanti piani con accesso dalla via Archimede.

Il bene prospetta a Sud, Est e Nord con strada pubblica (rispettivamente con la Via Archimede, via Roma e via Diaz), a Ovest confina con stessa ditta.



La struttura portante è del tipo misto in muratura di mattoni pieni e pilastri e travi in c.a. con solai del tipo in laterocemento.

Al piano primo al quale, come già detto, si accede dalla scala comune ai restanti piani, il bene si compone di un ingresso (8,70mq) sul lato Ovest, soggiorno (10,20mq) sul lato N-O, bagno (5,70mq), camera (14,70mq) sul lato N-E, camera (16,20mq) sul lato S-E, ripostiglio (4,30mq) sul lato Sud, cucina (18,10mq) sul lato S-O. Annessi al bene sono tre balconi della superficie di circa 7,3mq ciascuno, posti sul lato Sud, sul lato Est e sul lato Nord.

In tutti i locali l'altezza netta interna è di circa 2,80m.

In tutti gli ambienti, le pareti risultano intonacate e complete dello strato di finitura, gli ambienti pavimentati in piastrelle, gli infissi sono in alluminio con vetro camera.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, analogamente l'impianto idrico; l'impianto di riscaldamento è a radiatori alimentati da caldaia a GPL, mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta a mezzo scaldabagno elettrico.

In riferimento all'art.10 del DPR 633/1972, essendo il bene allo stato attuale di proprietà di un soggetto privato (persona fisica) e non un soggetto giuridico titolare di P.IVA, è esente IVA.

67. *Stato di possesso*

Allo stato attuale il bene risulta occupato dalla signora [REDACTED], figlia del [REDACTED], unitamente al marito ed ai figli.

68. *Vincoli ed oneri Giuridici*

**Pignoramento** immobiliare derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare a favore di [REDACTED] a firma dell'Avv. [REDACTED], trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina in data 24-03-2016 - Registro Particolare 890 Registro Generale 7569 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PATTI Repertorio 255 del 28-07-2014.

**Decreto ingiuntivo** n.26576/2017 R.G. n.75509/2017 Rep. N.19042/2017 divenuto esecutivo in data 28-07-2014

**Ipoteca legale** derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73 [REDACTED] Repertorio 4647/2003 del 31/10/2003 iscritta a Messina il 12/11/2003 - Registro Particolare 4359 Registro Generale 34166





72. *Valutazione del lotto*

72.1 *Criterio di stima*

Per determinare il valore più probabile di mercato si è applicato il **metodo di stima diretto o sintetico-comparativo**, memori che la comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali rappresenta la base di qualsiasi metodologia di valutazione.

Sulla base delle informazioni assunte, opportunamente vagliate e riferite ai beni aventi medesime caratteristiche dell'immobile in oggetto, si è reputato equo determinare il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati facendo riferimento alle contrattazioni effettivamente intervenute tra i privati in regime di libero mercato.

72.2 *Fonti di informazione*

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri immobiliari di Messina, Ufficio Tecnico del Comune di Acquadolci, Agenzie immobiliari ed Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di Messina.

**VALUTAZIONE**

Sulla base di indagini di mercato, opportunamente vagliate e riferite ai beni aventi medesime caratteristiche dell'immobile in oggetto, e dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dall'Agenzia del Territorio, tenuto conto della posizione, dello stato di conservazione dell'immobile e delle condizioni autorizzative dello stesso, ritenuto che i prezzi per unità dello stesso nel Comune di Acquadolci in condizioni di conservazione ottimali ubicate in zone limitrofe variano da un minimo di 770€ ad un massimo di 1100€, si è giunti nella determinazione di attribuire a detta unità immobiliare che si sviluppa su un livello **il prezzo di stima di 1000€/mq**, parametrando le pertinenze mediante applicazione di un coefficiente pari a 0,5 per balconi e 0,3 per la terrazza/corte. Il calcolo è stato effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, pertanto si ottiene:



Destinazione	Piano	Superficie (mq)	Coefficiente di equivalenza	Superficie Commerciale	Valore unitario	
Appartamento	1	96	1	96,00	€ 1 000,00	€ 96 000,00
Balconi		22	0,5	11,00	€ 1 000,00	€ 11 000,00
				<b>96,00</b>		<b>€ 107 000,00</b>
Valore:						<b>€ 107 000,00</b>
<i>Adeguamenti e correzioni di stima</i>						
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita						
						<b>€ 16 050,00</b>
Valore Lotto:						<b>€ 90 950,00</b>
Dovendo procedere alla presentazione dell'istanza in sanatoria e data l'incertezza dell'esito della sanatoria, si ritiene di applicare una riduzione del valore del 30%.						
						<b>€ 63 665,00</b>
<i>Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/catastale</i>						
Si stimano le spese tecniche nel 8% del valore sopra determinato.						
						<b>€ 5 093,20</b>

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

**Considerato che la quota soggetta a pignoramento immobiliare è pari a 1/2, i valori sopra determinati saranno ridotti del sopra indicato valore ottenendo i seguenti valori di stima del lotto.**

**72.3 Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**31'832,50 €**



Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova,  
con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico  
dell'acquirente:

**29'285,90 €**

Il C.T.U.

[Redacted signature]

---

[Redacted signature]





Beni in Acquedolci (ME) via Archimede

Lotto 010

*73. Identificazione dei beni Immobili oggetto della vendita*

Piena proprietà per la quota 1/2 di Immobile sito nel Comune di Acquedolci, **foglio 5 (cinque), particella 601 (seicentouno), subalterno 8 (otto)**, via Archimede piano 2, Categ. A/2 Classe 5, Vani 5,5, Superficie catastale 98mq, escluse aree scoperte 92mq, Rendita Euro 355,06.

L'immobile di cui sopra è formato da:

- Piano secondo composto da ingresso, cucina sul lato S-O, ripostiglio sul lato Sud, camera sul lato S-E, camera sul lato N-E, bagno sul lato Nord e soggiorno sul lato N-O. Parte dell'immobile sono tre balconi di cui uno posto sul lato Sud, a servizio della cucina e della camera, uno sul lato Nord a servizio di soggiorno e camera e uno sul lato Ovest a servizio delle camere. L'accesso al bene avviene dal vano scala, comune a tutti i piani, al quale si accede direttamente dalla via Archimede.

Il bene sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 118 mq di cui 96 circa di spazi coperti e 22mq circa di spazi esterni (balcone).

*74. Descrizione sommaria degli immobili*

L'immobile è sito in via Archimede del Comune di Acquedolci, in zona semicentrale. Il compendio è ubicato in prossimità del centro cittadino del Comune di Acquedolci dove sono presenti negozi di alimentari e d'altro genere, farmacia, uffici e servizi.

La zona è raggiungibile a mezzo autostrada (6,6 km da svincolo autostradale di S. agata di Militello), ferrovia (1,7km da stazione ferroviaria di Acquedolci), autobus e dista dall'aeroporto Falcone – Borsellino di Palermo 160 km, mentre dall'aeroporto Fontanarossa di Catania 122km (strada interna) 212km (via autostrada).

I centri urbani limitrofi sono S. Agata di Militello, San Fratello, Caronia.

Il fabbricato è raggiungibile a mezzo strada carrabile.

L'immobile si sviluppa su un piano, precisamente parte del piano secondo, di un fabbricato a più elevazioni. L'accesso al bene a piano secondo avviene dal vano scala comune ai restanti piani con accesso dalla via Archimede.

Il bene prospetta a Sud, Est e Nord con strada pubblica (rispettivamente con la Via Archimede, via Roma e via Diaz), a Ovest confina con stessa ditta.



La struttura portante è del tipo misto in muratura di mattoni pieni e pilastri e travi in c.a. con solai del tipo in laterocemento.

Al piano primo, al quale come già detto si accede dalla scala comune ai restanti piani, il bene si compone di un ingresso (8,70mq) sul lato Ovest, soggiorno (10,20mq) sul lato N-O, bagno (5,70mq), camera (14,70mq) sul lato N-E, camera (16,20mq) sul lato S-E, ripostiglio (4,30mq) sul lato Sud, cucina (18,10mq) sul lato S-O. Annessi al bene sono tre balconi della superficie di circa 7,3mq ciascuno, posti sul lato Sud, sul lato Est e sul lato Nord.

In tutti i locali l'altezza netta interna è di circa 3,00m.

In tutti gli ambienti, le pareti risultano intonacate e complete dello strato di finitura, gli ambienti pavimentati in piastrelle, gli infissi sono in alluminio con vetro camera.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, analogamente l'impianto idrico; l'impianto di riscaldamento è assente, mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta a mezzo scaldabagno elettrico.

In riferimento all'art.10 del DPR 633/1972, essendo il bene allo stato attuale di proprietà di un soggetto privato (persona fisica) e non un soggetto giuridico titolare di P.IVA, è esente IVA.

#### 75. Stato di possesso

Allo stato attuale il bene risulta occupato dalla signora [REDACTED], figlia del [REDACTED], unitamente al marito ed ai figli.

#### 76. Vincoli ed oneri Giuridici

**Pignoramento** immobiliare derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare a favore di B [REDACTED] a firma dell'Avv. [REDACTED], trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina in data 24-03-2016 - Registro Particolare 890 Registro Generale 7569 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PATTI Repertorio 255 del 28-07-2014.

**Decreto ingiuntivo** n.26576/2017 R.G. n.75509/2017 Rep. N.19042/2017 divenuto esecutivo in data 28-07-2014

**Ipoteca legale** derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73 [REDACTED] Repertorio 4647/2003 del 31/10/2003 iscritta a Messina il 12/11/2003 - Registro Particolare 4359 Registro Generale 34166





80. Valutazione del lotto

80.1 Criterio di stima

Per determinare il valore più probabile di mercato si è applicato il **metodo di stima diretto o sintetico-comparativo**, memori che la comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali rappresenta la base di qualsiasi metodologia di valutazione.

Sulla base delle informazioni assunte, opportunamente vagliate e riferite ai beni aventi medesime caratteristiche dell'immobile in oggetto, si è reputato equo determinare il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati facendo riferimento alle contrattazioni effettivamente intervenute tra i privati in regime di libero mercato.

80.2 Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri immobiliari di Messina, Ufficio Tecnico del Comune di Acquedolci, Agenzie immobiliari ed Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di Messina.

*VALUTAZIONE*

Sulla base di indagini di mercato, opportunamente vagliate e riferite ai beni aventi medesime caratteristiche dell'immobile in oggetto, e dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dall'Agenzia del Territorio, tenuto conto della posizione, dello stato di conservazione dell'immobile e delle condizioni autorizzative dello stesso, ritenuto che i prezzi per unità dello stesso nel Comune di Acquedolci in condizioni di conservazione ottimali ubicate in zone limitrofe variano da un minimo di 770€ ad un massimo di 1100€, si è giunti nella determinazione di attribuire a detta unità immobiliare che si sviluppa su un livello **il prezzo di stima di 1000€/mq**, parametrando le pertinenze mediante applicazione di un coefficiente pari a 0,5 per balconi e 0,3 per la terrazza/corte. Il calcolo è stato effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, pertanto si ottiene:



Destinazione	Piano	Superficie (mq)	Coefficiente di equivalenza	Superficie Commerciale	Valore unitario	
Appartamento	1	96	1	96,00	€ 1 000,00	€ 96 000,00
Balconi		22	0,5	11,00	€ 1 000,00	€ 11 000,00
				<b>96,00</b>		<b>€ 107 000,00</b>
Valore:						<b>€ 107 000,00</b>
<i>Adeguamenti e correzioni di stima</i>						
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita						
						<b>€ 16 050,00</b>
Valore Lotto:						<b>€ 90 950,00</b>
Dovendo procedere alla presentazione dell'istanza in sanatoria e data l'incertezza dell'esito della sanatoria, si ritiene di applicare una riduzione del valore del 30%.						
						<b>€ 63 665,00</b>
<i>Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/catastale</i>						
Si stimano le spese tecniche nel 8% del valore sopra determinato.						
						<b>€ 5 093,20</b>

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

**Considerato che la quota soggetta a pignoramento immobiliare è pari a 1/2, i valori sopra determinati saranno ridotti del sopra indicato valore ottenendo i seguenti valori di stima del lotto.**

80.3 *Prezzo base d'asta del lotto*

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**31'832,50 €**



Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova,  
con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico  
dell'acquirente:

**29'285,90 €**

Il C.T.U.

[Redacted signature]

---

[Redacted signature]



Beni in Acquedolci (ME) via Archimede

Lotto 011

*81. Identificazione dei beni Immobili oggetto della vendita*

Piena proprietà per la quota 1/2 di Immobile sito nel Comune di Acquedolci, **foglio 5 (cinque), particella 601 (seicentouno), subalterno 9 (nove)**, via Archimede piano 3, Categ. A/2 Classe 5, Vani 4,5, Superficie catastale 66mq, escluse aree scoperte 55mq, Rendita Euro 225,95.

L'immobile di cui sopra è formato da:

- Piano terzo composto da ingresso, camera sul lato S-O, camera sul lato Sud, cucina/soggiorno sul lato Est, wc, ripostiglio sul lato Nord, camera sul lato N-E. Parte dell'immobile sono tre balconi di cui uno posto sul lato Sud, a servizio delle camere, uno sul lato Nord a servizio di soggiorno/cucina e camera e uno sul lato Est a servizio del soggiorno/cucina.

L'accesso al bene avviene dal vano scala, comune a tutti i piani, al quale si accede direttamente dalla via Archimede.

Il bene sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 118 mq di cui 96 circa di spazi coperti e 22mq circa di spazi esterni (balcone).

*82. Descrizione sommaria degli immobili*

L'immobile è sito in via Archimede del Comune di Acquedolci, in zona semicentrale. Il compendio è ubicato in prossimità del centro cittadino del Comune di Acquedolci dove sono presenti negozi di alimentari e d'altro genere, farmacia, uffici e servizi.

La zona è raggiungibile a mezzo autostrada (6,6 km da svincolo autostradale di S. agata di Militello), ferrovia (1,7km da stazione ferroviaria di Acquedolci), autobus e dista dall'aeroporto Falcone – Borsellino di Palermo 160 km, mentre dall'aeroporto Fontanarossa di Catania 122km (strada interna) 212km (via autostrada).

I centri urbani limitrofi sono S. Agata di Militello, San Fratello, Caronia.

Il fabbricato è raggiungibile a mezzo strada carrabile.

L'immobile si sviluppa su un piano, precisamente parte del piano terzo, di un fabbricato a più elevazioni. L'accesso al bene a piano terzo, avviene dal vano scala comune ai restanti piani con accesso dalla via Archimede.

Il bene prospetta a Sud, Est e Nord con strada pubblica (rispettivamente con la Via Archimede, via Roma e via Diaz), a Est confina con stessa ditta.



La struttura portante è del tipo misto in muratura di mattoni pieni e pilastri e travi in c.a. con solai del tipo in laterocemento.

Al piano secondo al quale, come già detto, si accede dalla scala comune ai restanti piani, il bene si compone di un ingresso (5,80mq) sul lato Ovest, camera (16,40mq) sul lato S-O, camera (7mq) sul lato Sud, soggiorno/cucina (31,25mq) sul lato Ovest, wc (4,30mq), ripostiglio (3,15mq) sul lato Nord e camera (9,60mq) sul lato N-E. Annessi al bene sono tre balconi della superficie di circa 7,3mq ciascuno, posti sul lato Sud, sul lato Ovest e sul lato Nord.

In tutti i locali l'altezza netta interna è di circa 3,00m.

In tutti gli ambienti, le pareti risultano intonacate e complete dello strato di finitura, gli ambienti pavimentati in piastrelle, gli infissi sono in alluminio con vetro camera.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, analogamente l'impianto idrico; l'impianto di riscaldamento è a pompa di calore, mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta a mezzo scaldabagno elettrico.

In riferimento all'art.10 del DPR 633/1972, essendo il bene allo stato attuale di proprietà di un soggetto privato (persona fisica) e non un soggetto giuridico titolare di P.IVA, è esente IVA.

### 83. Stato di possesso

Allo stato attuale il bene risulta occupato dalla signora [REDACTED].

### 84. Vincoli ed oneri Giuridici

**Pignoramento** immobiliare derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare a favore di [REDACTED] a firma dell'Avv. [REDACTED], trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina in data 24-03-2016 - Registro Particolare 890 Registro Generale 7569 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PATTI Repertorio 255 del 28-07-2014.

**Decreto ingiuntivo** n.26576/2017 R.G. n.75509/2017 Rep. N.19042/2017 divenuto esecutivo in data 28-07-2014

**Ipoteca legale** derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73 [REDACTED] II Repertorio 4647/2003 del 31/10/2003 iscritta a Messina il 12/11/2003 - Registro Particolare 4359 Registro Generale 34166







88. *Valutazione del lotto*

88.1 *Criterio di stima*

Per determinare il valore più probabile di mercato si è applicato il **metodo di stima diretto o sintetico-comparativo**, memori che la comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali rappresenta la base di qualsiasi metodologia di valutazione.

Sulla base delle informazioni assunte, opportunamente vagliate e riferite ai beni aventi medesime caratteristiche dell'immobile in oggetto, si è reputato equo determinare il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati facendo riferimento alle contrattazioni effettivamente intervenute tra i privati in regime di libero mercato.

88.2 *Fonti di informazione*

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri immobiliari di Messina, Ufficio Tecnico del Comune di Acquedolci, Agenzie immobiliari ed Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di Messina.

**VALUTAZIONE**

Sulla base di indagini di mercato, opportunamente vagliate e riferite ai beni aventi medesime caratteristiche dell'immobile in oggetto, e dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dall'Agenzia del Territorio, tenuto conto della posizione, dello stato di conservazione dell'immobile e delle condizioni autorizzative dello stesso, ritenuto che i prezzi per unità dello stesso nel Comune di Acquedolci in condizioni di conservazione ottimali ubicate in zone limitrofe variano da un minimo di 770€ ad un massimo di 1100€, si è giunti nella determinazione di attribuire a detta unità immobiliare che si sviluppa su un livello **il prezzo di stima di 900€/mq**, parametrando le pertinenze mediante applicazione di un coefficiente pari a 0,5 per balconi e 0,3 per la terrazza/corte. Il calcolo è stato effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, pertanto si ottiene:



Destinazione	Piano	Superficie (mq)	Coefficiente di equivalenza	Superficie Commerciale	Valore unitario	
Appartamento	3	96	1	96,00	€ 900,00	€ 86 400,00
Balconi		22	0,5	11,00	€ 900,00	€ 9 900,00
				<b>96,00</b>		<b>€ 96 300,00</b>
Valore:						<b>€ 96 300,00</b>
<i>Adeguamenti e correzioni di stima</i>						
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita						
						<b>€ 14 445,00</b>
Valore Lotto:						<b>€ 81 855,00</b>
Dovendo procedere alla presentazione dell'istanza in sanatoria e data l'incertezza dell'esito della sanatoria, si ritiene di applicare una riduzione del valore del 30%.						
						<b>€ 57 298,50</b>
<i>Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/catastale</i>						
Si stimano le spese tecniche nel 8% del valore sopra determinato.						
						<b>€ 4 583,88</b>

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

**Considerato che la quota soggetta a pignoramento immobiliare è pari a 1/2, i valori sopra determinati saranno ridotti del sopra indicato valore ottenendo i seguenti valori di stima del lotto.**

**88.3 Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**28'649,25 €**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova,  
con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico  
dell'acquirente:

**26'357,31 €**

Il C.T.U.

[Redacted Signature]

---

[Redacted Signature]



Beni in San Fratello (ME) via Ricca Salerno e via Ruggero Settimo

Lotto 012

89. *Identificazione dei beni Immobili oggetto della vendita*

Nuda proprietà per la quota 3/24 di Immobile sito nel Comune di San Fratello, **foglio 32 (trentadue), particella 558 (cinquecentocinquantotto), subalterno 1 (uno)**, via Ricca Salerno n.47 piano T, Categ. A/6 Classe 3, Vani 2,5; **foglio 32 (trentadue), particella 558 (cinquecentocinquantotto), subalterno 2 (due)**, via Ruggero Settimo n.22 piano T, Categ. C/6 Classe 2, Superficie 16mq.

Gli immobili di cui sopra costituiscono un vecchio fabbricato disabitato che si sviluppa su più elevazioni di cui una con accesso da via Ruggero Settimo (sub. 2), l'altra da via Ricca Salerno (sub.1).

I suddetti immobili sono stati visionati esclusivamente dall'esterno per le precarie condizioni di stabilità delle strutture e il crollo di del solaio.

Stante quanto sopra, si è considerata quale superficie quella risultante dalla mappa catastale, ossia 55mq.

90. *Descrizione sommaria degli immobili*

Gli immobili sono siti in via Ruggero Settimo e via Ricca Salerno del Comune di San Fratello, in zona semicentrale.

Il compendio è ubicato in prossimità del centro cittadino del Comune di San Fratello dove sono presenti negozi di alimentari e d'altro genere, farmacia, uffici e servizi.

La zona è raggiungibile a mezzo autostrada (17,6 km da svincolo autostradale di S. agata di Militello), ferrovia (11,4km da stazione ferroviaria di Acquedolci), autobus e dista dall'aeroporto Falcone – Borsellino di Palermo 171 km, mentre dall'aeroporto Fontanarossa di Catania 108km (strada interna).

I centri urbani limitrofi sono S. Agata di Militello, Acquedolci , Caronia.

Il fabbricato è raggiungibile a mezzo strada carrabile.

L'immobile si sviluppa su più piani e l'accesso avviene dalla pubblica via antistante.

Il bene prospetta a Ovest e Est con strada pubblica (rispettivamente con la Via Ruggero Settimo e la via Ricca Salerno), mentre sui restanti lati confina con immobili di altra ditta.

La struttura portante è del tipo misto in muratura con solai del tipo in legno.



Gli immobili versano in cattive condizioni, presentano crolli di alcuni elementi strutturali che ne hanno impedito il rilievo e la misurazione e li rendono di fatto inabitabili per carenze statiche e l'assenza di impianti elettrici, idrici e di riscaldamento.

In riferimento all'art.10 del DPR 633/1972, essendo il bene allo stato attuale di proprietà di un soggetto privato (persona fisica) e non un soggetto giuridico titolare di P.IVA, è esente IVA.

91. *Stato di possesso*

[REDACTED]

Allo stato attuale il bene risulta disabitato.

92. *Vincoli ed oneri Giuridici*

**Pignoramento** immobiliare derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare a favore di [REDACTED] a firma dell'Avv. [REDACTED], trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina in data 24-03-2016 - Registro Particolare 890 Registro Generale 7569 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PATTI Repertorio 255 del 28-07-2014.

**Decreto ingiuntivo** n.26576/2017 R.G. n.75509/2017 Rep. N.19042/2017 divenuto esecutivo in data 28-07-2014

[REDACTED]





95. *Pratiche edilizie*

Immobile di remota costruzione.

**Manca la piantina catastale.**

**NON risulta rilasciato il certificato di agibilità.**

96. *Valutazione del lotto*

96.1 *Criterio di stima*

Per determinare il valore più probabile di mercato si è applicato il **metodo di stima diretto o sintetico-comparativo**, memori che la comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali rappresenta la base di qualsiasi metodologia di valutazione.

Sulla base delle informazioni assunte, opportunamente vagliate e riferite ai beni aventi medesime caratteristiche dell'immobile in oggetto, si è reputato equo determinare il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati facendo riferimento alle contrattazioni effettivamente intervenute tra i privati in regime di libero mercato.

96.2 *Fonti di informazione*

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri immobiliari di Messina, Ufficio Tecnico del Comune di San Fratello, Agenzie immobiliari ed Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di Messina.

**VALUTAZIONE**

Sulla base di indagini di mercato, opportunamente vagliate e riferite ai beni aventi medesime caratteristiche dell'immobile in oggetto, e dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dall'Agenzia del Territorio, tenuto conto della posizione, dello stato di conservazione dell'immobile e delle condizioni autorizzative dello stesso, ritenuto che i prezzi per unità dello stesso nel Comune di San Fratello in condizioni di conservazione ottimali ubicate in zone limitrofe variano da un minimo di 420€ ad un massimo di 610€, si è giunti nella determinazione di attribuire a detta unità immobiliare che si sviluppa su un livello **il prezzo di stima di 200€/mq**, parametrando le pertinenze mediante applicazione di un coefficiente pari a 0,5 per balconi e 0,3 per la terrazza/corte.

Il calcolo è stato effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, pertanto si ottiene:





Destinazione	Piano	Superficie (mq)	Coefficiente di equivalenza	Superficie Commerciale	Valore unitario	
Appartamento	1	55	1	55,00	€ 200,00	€ 11 000,00
Balconi		55	1	55,00	€ 200,00	€ 11 000,00
				<b>55,00</b>		<b>€ 22 000,00</b>
Valore:						<b>€ 22 000,00</b>
<i>Adeguamenti e correzioni di stima</i>						
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di di granzia per vizi e per l'immediatezza della vendita						
						<b>€ 3 300,00</b>
Valore Lotto:						<b>€ 18 700,00</b>
<i>Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/catastale</i>						
Nessuna						

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

**Considerato che la quota soggetta a pignoramento immobiliare è pari a 1/2, i valori sopra determinati saranno ridotti del sopra indicato valore ottenendo i seguenti valori di stima del lotto.**

*96.3 Prezzo base d'asta del lotto*

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**2'337,50 €**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**2'337,50 €**

Il C.T.U.

[Redacted Signature]

[Redacted Signature]

