



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

26/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

FAZIO MARIA STELLA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Gianluca A. Peluso

CUSTODE:

Avv. Pino Campione

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/01/2021

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

Ing. Maria Grazia Giardina Papa

CF: GRDMGR78S66G273K

con studio in GIOIOSA MAREA (ME) VIA GIUSEPPE NATOLI GATTO

telefono: 0941302116

fax: 0941302116

email: mariagrazia.giardinapapa@gmail.com

PEC: mariagrazia.giardinapapa@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 26/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a GALATI MAMERTINO, della superficie commerciale di **2.310,00** mq per la quota di 3/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piena proprietà per la quota di 3/9 di terreni agricoli sito in Galati Mamertino (Messina) coltivati a nocchioleto e vigneto della superficie catastale di 2310 mq. Il terreno si presenta incolto e invaso da vegetazione spontanea.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 921 (catasto terreni), qualita/classe nocchioleto, superficie 520, reddito agrario 0,48 € reddito dominicale 1,61 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 12/06/1976
Coerenze: part. 918, 920, 922, 923, 925 e 961
- foglio 11 particella 922 (catasto terreni), qualita/classe nocchioleto, superficie 670, reddito agrario 0,62 € reddito dominicale 2,08 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 12/06/1976
Coerenze: part. 847, 923, 919, 920, 921,
- foglio 11 particella 926 (catasto terreni), qualita/classe vigneto, superficie 440, reddito agrario 0,68 € reddito dominicale 0,91 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 12/06/1976
Coerenze: part. 925, 927, 1198, 961 e 925
- foglio 11 particella 927 (catasto terreni), qualita/classe nocchioleto, superficie 680, reddito agrario 0,63 € reddito dominicale 2,11 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 12/06/1976
Coerenze: part. 859, 923, 929, 926 e 1198

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.310,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 850,00
Data della valutazione:	27/01/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario.



La scrivente, accertato lo stato di incuria ed abbandono dei fondi rustici costituenti il lotto, ed in mancanza di ulteriore documentazione oltre a quella allegata alla procedura, ritiene possano considerarsi nella disponibilità della debitrice e degli altri comproprietari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 21/03/2018 a firma di Tribunale di Patti ai nn. 6392/845 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna n. 2212 del 12/12/2017 - Tribunale di Patti.

Importo ipoteca: 15000.

Importo capitale: 2200

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 09/03/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Patti ai nn. 226 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo cautelare - verbale pignoramento immobili

pignoramento, stipulato il 15/03/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Patti ai nn. 234 di repertorio, trascritta il 28/03/2019 a Messina ai nn. 7794/5680, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo cautelare - verbale pignoramento immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato



il 10/02/1965 a firma di Notar Felice Parisi, trascritto il 12/03/1965 ai nn. 1992/4262.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 11 p.lle 921, 922, 926 e 927.

Successiva rettifica del 31/03/1965 in Notar Felice Parisi, trascritta il 23/04/1965 ai nn. 7342/6530

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona E: zone destinate all'uso dell'agricoltura con frazionamento della proprietà non eccessivo.. Norme tecniche di attuazione ed indici: densità fondiaria 0,03 mc/mq

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GALATI MAMERTINO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a GALATI MAMERTINO, della superficie commerciale di **2.310,00** mq per la quota di 3/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piena proprietà per la quota di 3/9 di terreni agricoli sito in Galati Mamertino (Messina) coltivati a nocciolo e vigneto della superficie catastale di 2310 mq. Il terreno si presenta incolto e invaso da vegetazione spontanea.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 921 (catasto terreni), qualita/classe nocciolo, superficie 520, reddito agrario 0,48 € reddito dominicale 1,61 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 12/06/1976
Coerenze: part. 918, 920, 922, 923, 925 e 961
- foglio 11 particella 922 (catasto terreni), qualita/classe nocciolo, superficie 670, reddito agrario 0,62 € reddito dominicale 2,08 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante



da Impianto meccanografico del 12/06/1976

Coerenze: part. 847, 923, 919, 920, 921,

- foglio 11 particella 926 (catasto terreni), qualita/classe vigneto, superficie 440, reddito agrario 0,68 € reddito dominicale 0,91 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 12/06/1976
Coerenze: part. 925, 927, 1198, 961 e 925
- foglio 11 particella 927 (catasto terreni), qualita/classe nocciolo, superficie 680, reddito agrario 0,63 € reddito dominicale 2,11 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 12/06/1976
Coerenze: part. 859, 923, 929, 926 e 1198



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Rocca di Caprileone e Sant'Agata di Militello). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Nocciolo part. 921	520,00	x	100 %	=	520,00
Nocciolo part. 922	670,00	x	100 %	=	670,00



Vigneto part. 926	440,00	x	100 %	=	440,00
Noccioleto part. 927	680,00	x	100 %	=	680,00
Totale:	2.310,00				2.310,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La metodologia di stima del valore di mercato adottata è stata quella della comparazione economico-finanziaria (Income Approach) e più precisamente la metodologia reddituale per capitalizzazione Diretta (Direct Capitalization), in quanto nel segmento di mercato di riferimento dei singoli immobili, dopo accurate ricerche effettuate, non si sono verificati scambi tali da consentire una corretta rilevazione dei prezzi; l'Income Approach e più precisamente la metodologia reddituale per capitalizzazione Diretta (Direct Capitalization), secondo gli IVS, consente di convertire il reddito annuale atteso dell'immobile in una ipotesi di valore tramite il Cap Rate (l'idoneo tasso di capitalizzazione).

In mancanza di dati espressi dal mercato da prendere come "subject" sia in termini di compravendite che in termini di redditi da locazione, si prendono in considerazione i valori di mercato determinati dal Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi CRA-INEA, tenendo conto dell'accesso, della posizione del terreno e dello stato di conduzione dei fondi stessi.

I valori di stima sono stati determinati applicando tali valori alle superfici catastali delle particelle costituenti il corpo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

1



Facendo riferimento alle “Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili” emanate dall’ABI si è fatto riferimento al cosiddetto valore di “Vendita Forzata”, che è inferiore a quello di mercato, in quanto nelle vendite giudiziarie vengono a mancare tutti quei presupposti che sono alla base di una libera contrattazione tra potenziali acquirenti e venditore tipiche di una normale compravendita.

La metodologia di stima del valore di mercato adottata per tutti i cespiti eseguiti è stata quella della comparazione economico-finanziaria (Income Approach) e più precisamente la metodologia reddituale per capitalizzazione Diretta (Direct Capitalization), in quanto nel segmento di mercato di riferimento dei singoli immobili, dopo accurate ricerche effettuate, non si sono verificati scambi tali da consentire una corretta rilevazione dei prezzi; l’Income Approach e più precisamente la metodologia reddituale per capitalizzazione Diretta (Direct Capitalization), secondo gli IVS, consente di convertire il reddito annuale atteso dell’immobile in una ipotesi di valore tramite il Cap Rate (l’idoneo tasso di capitalizzazione).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Patti, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Galati Mamertino, agenzie: Capo d’Orlando, Rocca di Caprileone e Sant’Agata di Militello, osservatori del mercato immobiliare mercato immobiliare OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso il sito web dell’Agenzia delle Entrate, StimatrixCity, Borsino immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	2.310,00	0,00	3.000,00	1.000,00
				3.000,00 €	1.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Data la natura, tipologia ed appetibilità sul mercato dell’immobile, non è suscettibile di comoda divisibilità.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 0,00



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **1.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € **150,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **850,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 26/2019

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A magazzino con terreno circostante a GALATI MAMERTINO C.da Nasera, della superficie commerciale di **3.297,00** mq per la quota di 3/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Magazzino a due elevazioni f.t. con relativo terreno circostante, sito in Galati Mamertino C.da Nasera e identificato in catasto fabbricati al Fg. 6 p.lla 1438 e catasto terreni Fg. 6 p.la 272.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1438 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 57 mq, rendita 39,77 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' NASERA SNC , piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/08/2018 protocollo n. ME0147733 in atti dal 14/08/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25033.1/2018)
Coerenze: part. 272 della stessa ditta
- foglio 6 particella 272 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe uliveto 1, superficie 2586, reddito agrario 1.603,00 € reddito dominicale 12,69 € indirizzo catastale: c.da Nasera, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 09/12/2010 protocollo n. ME0431525 in atti dal 09/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 32853.1/2010)
Coerenze: strada vicinale, part. 266, 267, 1414, 1416, 278, 279, 283, 284, 285 e 286
- foglio 6 particella 272 (catasto terreni), porzione AB , qualita/classe pascolo arborato, superficie 654, reddito agrario 0,34 € reddito dominicale 1,18 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 09/12/2010 protocollo n. ME0431525 in atti dal 09/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 32853.1/2010)
Coerenze: strada vicinale, part. 266, 267, 1414, 1416, 278, 279, 283, 284, 285 e 286

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.297,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.550,00
Data della valutazione:	27/01/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato (senza alcun titolo) da *** DATO OSCURATO



*** , figlia della debitrice che ha dichiarato che il proprio marito (genero della debitrice) detiene gli immobili in modo continuativo dal 1992, avendo egli stesso apportato varie migliorie al fabbricato e al terreno circostante.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 21/03/2018 a firma di Tribunale di Patti ai nn. 6392/845 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna n. 2212 del 12/12/2017 - Tribunale di Patti.

Importo ipoteca: 15000.

Importo capitale: 2200

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 09/03/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Patti ai nn. 226 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo cautelare - verbale pignoramento immobili

pignoramento, stipulato il 15/03/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Patti ai nn. 234 di repertorio, trascritta il 28/03/2019 a Messina ai nn. 7794/5680, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo cautelare - verbale pignoramento immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 22/03/2001),



registrato il 06/08/2001 a Sant'Agata di Militello ai nn. 706 vol. 141, trascritto il 09/10/2001 a Messina ai nn. 24690/20663.

Non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità in morte di

risulta trascritta tacita accettazione di eredità in morte di

Il creditore procedente sta procedendo al riconoscimento giudiziale dell'accettazione tacita mediante procedimento sommario ex art. 702 bis c.p.c..

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non risultano esserci pratiche edilizie in quanto il fabbricato è stato realizzato prima del settembre 1967.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona E: zone destinate all'uso dell'agricoltura con frazionamento della proprietà non eccessivo. Norme tecniche di attuazione ed indici: densità fondiaria 0,03 mc/mq

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il fabbricato risulta essere conforme in quanto realizzato prima del settembre 1967 ed essendo fuori dal centro abitato non necessitano titoli edilizi.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GALATI MAMERTINO C.DA NASERA

MAGAZZINO CON TERRENO CIRCOSTANTE

DI CUI AL PUNTO A

magazzino con terreno circostante a GALATI MAMERTINO C.da Nasera, della superficie commerciale di **3.297,00** mq per la quota di 3/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Magazzino a due elevazioni f.t. con relativo terreno circostante, sito in Galati Mamertino C.da Nasera e identificato in catasto fabbricati al Fg. 6 p.lla 1438 e catasto terreni Fg. 6 p.lla 272.



Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1438 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 57 mq, rendita 39,77 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' NASERA SNC , piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/08/2018 protocollo n. ME0147733 in atti dal 14/08/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25033.1/2018)
Coerenze: part. 272 della stessa ditta
- foglio 6 particella 272 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe uliveto 1, superficie 2586, reddito agrario 1.603,00 € reddito dominicale 12,69 € indirizzo catastale: c.da Nasera, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 09/12/2010 protocollo n. ME0431525 in atti dal 09/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 32853.1/2010)
Coerenze: strada vicinale, part. 266, 267, 1414, 1416, 278, 279, 283, 284, 285 e 286
- foglio 6 particella 272 (catasto terreni), porzione AB , qualita/classe pascolo arborato, superficie 654, reddito agrario 0,34 € reddito dominicale 1,18 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 09/12/2010 protocollo n. ME0431525 in atti dal 09/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 32853.1/2010)
Coerenze: strada vicinale, part. 266, 267, 1414, 1416, 278, 279, 283, 284, 285 e 286



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato a due elevazioni f.t. (part. 1438) è destinato a magazzino con relativo terreno circostante



di pertinenza (part. 272); è ubicato in C.da Nasera del Comune di Galati Mamertino e confina su tutti i lati col terreno stessa ditta, invece il terreno confina con terreni di altre ditte.

Per potere accedere vi è una strada vicinale comunale che però versa in stato di totale abbandono e quindi per poter raggiungere il fondo si devono attraversare terreni di altre ditte.

Il fabbricato, destinato a deposito, è di vecchia costruzione ed è in muratura di pietrame e versa in uno stato mediocre di manutenzione.



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
magazzino	57,00	x	100 %	=	57,00
terreno	3.240,00	x	100 %	=	3.240,00
Totale:	3.297,00				3.297,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La misura delle superfici degli immobili è stata ricavata effettuando un rilievo metrico e utilizzando la



superficie esterna lorda secondo il “Codice delle valutazioni immobiliari V edizione” di Tecnoborsa (2018), invece la determinazione della superficie commerciale è stata determinata secondo il D.P.R. 138/98 e utilizzando i rapporti mercantili superficiali.

L'immobile oggetto di valutazione ricade nel segmento di mercato dei fabbricati rurali e terreni agricoli.

La metodologia di stima del valore di mercato adottata è stata quella della comparazione economico-finanziaria (Income Approach) e più precisamente la metodologia reddituale per capitalizzazione Diretta (Direct Capitalization), in quanto nel segmento di mercato di riferimento dei singoli immobili, dopo accurate ricerche effettuate, non si sono verificati scambi tali da consentire una corretta rilevazione dei prezzi; l'Income Approach e più precisamente la metodologia reddituale per capitalizzazione Diretta (Direct Capitalization), secondo gli IVS, consente di convertire il reddito annuale atteso dell'immobile in una ipotesi di valore tramite il Cap Rate (l'idoneo tasso di capitalizzazione).

In mancanza di dati espressi dal mercato da prendere come "subject" sia in termini di compravendite che in termini di redditi da locazione, si prendono in considerazione i valori di mercato determinati dal Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi CRA-INEA, tenendo conto dell'accesso, della posizione del terreno e dello stato di conduzione dei fondi stessi.

I valori di stima sono stati determinati applicando tali valori alle superfici catastali delle particelle costituenti il corpo.

Nello specifico, nel calcolare il valore del magazzino si è tenuto conto del fatto che necessita di interventi non solo di ristrutturazione ma anche di miglioramento della struttura dal punto vista statico.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	9.000,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 9.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 3.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Facendo riferimento alle “Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili” emanate dall'ABI si è fatto riferimento al cosiddetto valore di “Vendita Forzata”, che è inferiore a quello di mercato, in quanto nelle vendite giudiziarie vengono a mancare tutti quei presupposti che sono alla base di una libera contrattazione tra potenziali acquirenti e venditore tipiche di una normale compravendita.

La metodologia di stima del valore di mercato adottata per tutti cespiti eseguiti è stata quella della comparazione economico-finanziaria (Income Approach) e più precisamente la metodologia reddituale per capitalizzazione Diretta (Direct Capitalization), in quanto nel segmento di mercato di riferimento dei singoli immobili, dopo accurate ricerche effettuate, non si sono verificati scambi tali da consentire una corretta rilevazione dei prezzi; l'Income Approach e più precisamente la metodologia reddituale per capitalizzazione Diretta (Direct Capitalization), secondo gli IVS, consente di convertire il reddito annuale atteso dell'immobile in una ipotesi di valore tramite il Cap Rate (l'idoneo tasso di capitalizzazione).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Patti e Sant'Agata di Militello, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Galati Mamertino, agenzie: Capo d'Orlando, Rocca di Caprileone e Sant'Agata di Militello, osservatori del mercato immobiliare mercato immobiliare OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso il sito web dell'Agenzia delle Entrate, StimatrixCity, Borsino immobiliare



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	magazzino con terreno circostante	3.297,00	0,00	9.000,00	3.000,00
				9.000,00 €	3.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Gli immobili esecutati sono pignorati pro-quota (1/3), ma data la natura, tipologia ed appetibilità sul mercato, non risultano suscettibili di comoda divisibilità.

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 3.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 450,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 2.550,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 26/2019

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A parte di fabbricato (cantina, appartam. e rustico) a GALATI MAMERTINO Via Roma 12, della superficie commerciale di **263,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piene proprietà per la quota di 1/3 di una cantina, un appartamento di tipo civile e uno allo stato rustico siti in via Roma del comune di Galati Mamertino (ME).

La cantina, a cui si accede dalla Via Roma, si trova al piano seminterrato di un immobile a quattro elevazioni ,è allo stato rustico e ha una superficie commerciale di 18 mq.

L'appartamento si trova al piano primo e ha una superficie commerciale e ha una superficie commerciale di 125 mq ed è composto da cucina, soggiorno, due camere da letto e un bagno, oltre ad una corte di pertinenza parzialmente coperta.

L'appartamento allo stato rustico si trova invece al piano terzo e ha una superficie commerciale di 120 mq.

Le finiture sono di tipo civile, e gli appartamenti costituenti l'immobile sono collegati tra loro da scala esterna.

Il sub 4 si trova in un discreto stato di manutenzione e pertanto risulta abitabile, il sub 6 è allo stato rustico e totalmente privo di impianti e di finiture.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 3.0. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1156 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 23 mq, rendita 33,05 Euro, indirizzo catastale: Via Roma, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: su tre lati con altre ditte e su un lato con strada pubblica (Via Roma).
- foglio 6 particella 1156 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 73 mq, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: Via Roma n. 12, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: su tre lati con altre ditte e su un lato con strada pubblica (Via Roma).
- foglio 6 particella 1156 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Roma n. 12, piano: 3°, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: su tre lati con altre ditte e su un lato con strada pubblica (Via Roma).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	263,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 21.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€ 17.850,00



trova:

Data della valutazione:

27/01/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario.

si specifica che:

- il sub 2 è occupato dalla debitrice e dalla figlia;
- il sub 4 è occupato dalla debitrice;
- il sub 6 è libero e di utilizzo comune.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 21/03/2018 a firma di Tribunale di Patti ai nn. 6392/845 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna n. 2212 del 12/12/2017 - Tribunale di Patti.

Importo ipoteca: 15000.

Importo capitale: 2200

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/03/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Patti ai nn. 226 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo cautelare - verbale pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 15/03/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Patti ai nn. 234 di repertorio, trascritta il 28/03/2019 a Messina ai nn. 7794/5680, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo cautelare - verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Manca titolo di proprietà in capo al sig. [REDACTED] marito della debitrice.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 22/03/2001), registrato il 06/08/2001 a Sant'Agata di Militello ai nn. 706 vol. 141, trascritto il 09/10/2001 a Messina ai nn. 24690/20663.

Non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità in morte di [REDACTED] da parte di [REDACTED]; il creditore precedente sta procedendo al riconoscimento giudiziale dell'accettazione tacita mediante procedimento sommario ex art. 702 bis c.p.c..

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per l'esecuzione di lavori edilizi N. 97, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione scala e sopraelevazione di due piani, presentata il 27/05/1977 con il n. 1482/77 di protocollo, rilasciata il 12/11/1977 con il n. 97/77 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona B - di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: densità fondiaria massima 5,00 mc/mq

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile non è dotato di certificato di abitabilità/agibilità.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN GALATI MAMERTINO VIA ROMA 12

PARTE DI FABBRICATO (CANTINA, APPARTAM. E RUSTICO)

DI CUI AL PUNTO A

parte di fabbricato (cantina, appartam. e rustico) a GALATI MAMERTINO Via Roma 12, della superficie commerciale di **263,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piene proprietà per la quota di 1/3 di una cantina, un appartamento di tipo civile e uno allo stato rustico siti in via Roma del comune di Galati Mamertino (ME).

La cantina, a cui si accede dalla Via Roma, si trova al piano seminterrato di un immobile a quattro elevazioni ,è allo stato rustico e ha una superficie commerciale di 18 mq.

L'appartamento si trova al piano primo e ha una superficie commerciale e ha una superficie commerciale di 125 mq ed è composto da cucina, soggiorno, due camere da letto e un bagno, oltre ad una corte di pertinenza parzialmente coperta.

L'appartamento allo stato rustico si trova invece al piano terzo e ha una superficie commerciale di 120 mq.

Le finiture sono di tipo civile, e gli appartamenti costituenti l'immobile sono collegati tra loro da scala esterna.

Il sub 4 si trova in un discreto stato di manutenzione e pertanto risulta abitabile, il sub 6 è allo stato rustico e totalmente privo di impianti e di finiture.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 3.0. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1156 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 23 mq, rendita 33,05 Euro, indirizzo catastale: Via Roma, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: su tre lati con altre ditte e su un lato con strada pubblica (Via Roma).
- foglio 6 particella 1156 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 73 mq, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: Via Roma n. 12, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: su tre lati con altre ditte e su un lato con strada pubblica (Via Roma).
- foglio 6 particella 1156 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Roma n. 12, piano: 3°, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: su tre lati con altre ditte e su un lato con strada pubblica (Via Roma).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.



Vista dell'immobile



Accesso dalla scala esterna



Accesso alla cantina

Vista interna della cantina



Accesso dalla scala interna

Corte esterna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





Appartamento sub 4



Appartamento sub 4



Appartamento sub 4



Appartamento rustico sub 6



Appartamento rustico sub 6



Lastrico solare

CONSISTENZA:

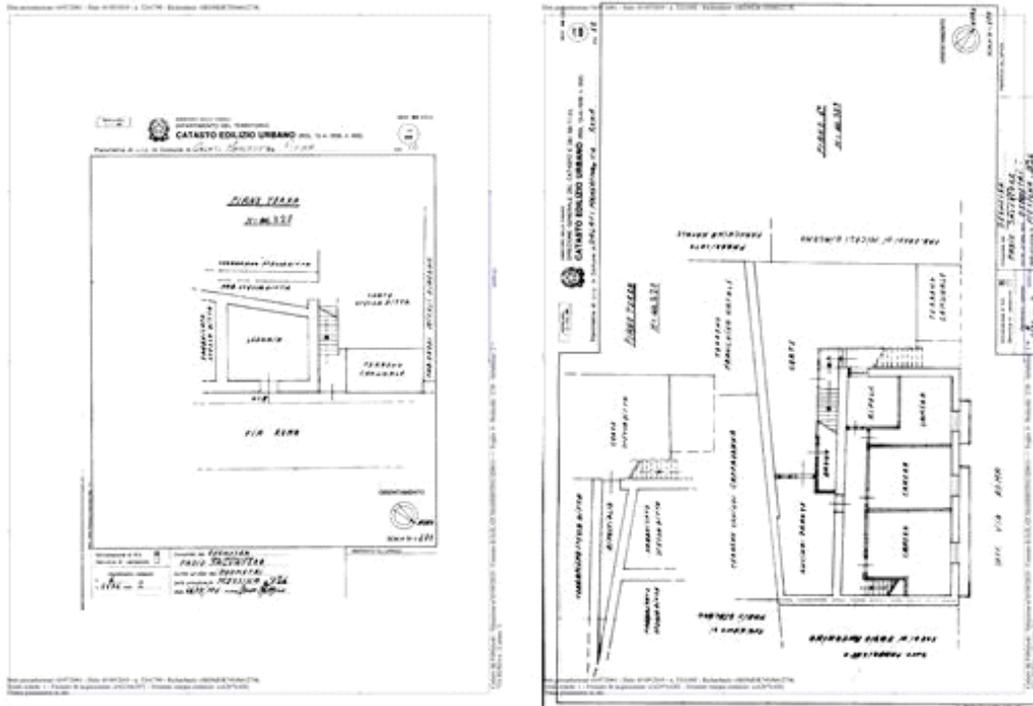
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina sub 2	18,00	x	100 %	=	18,00
Appartamento sub 4	125,00	x	100 %	=	125,00
Appartamento rustico sub 6	120,00	x	100 %	=	120,00



Totale:	263,00	263,00
----------------	---------------	---------------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La misura delle superfici degli immobili è stata ricavata effettuando un rilievo metrico e utilizzando la superficie esterna lorda secondo il “Codice delle valutazioni immobiliari V edizione” di Tecnoborsa (2018), invece la determinazione della superficie commerciale è stata determinata secondo il D.P.R. 138/98 e utilizzando i rapporti mercantili superficiali.

L'immobile oggetto di valutazione ricade nel segmento di mercato delle abitazioni civili di tipo economico-popolare.

La metodologia di stima del valore di mercato adottata è stata quella della comparazione economico-finanziaria (Income Approach) e più precisamente la metodologia reddituale per capitalizzazione Diretta (Direct Capitalization), in quanto nel segmento di mercato di riferimento dei singoli immobili, dopo accurate ricerche effettuate, non si sono verificati scambi tali da consentire una corretta rilevazione dei prezzi; l'Income Approach e più precisamente la metodologia reddituale per capitalizzazione Diretta (Direct Capitalization), secondo gli IVS, consente di convertire il reddito annuale atteso dell'immobile in una ipotesi di valore tramite il Cap Rate (l'idoneo tasso di capitalizzazione).

In mancanza di dati espressi dal mercato da prendere come "subjet" in termini di compravendite sono stati rilevati i valori dei canoni di locazione annuali lordi, derivanti da contratti stipulati di recente nella zona in esame e riguardanti immobili dello stesso segmento di mercato di quelli oggetto di valutazione. Da tali indagini di mercato è emerso che i canoni di locazione annuali lordi ammontano a 4.800 €/anno.

Attraverso la tecnica della scomposizione si è determinato il Cap Rate (tasso di capitalizzazione) pari



a $i = 4,20\%$ compatibile per la tipologia in oggetto e per il livello di rischiosità correlata al mercato immobiliare.

Dai calcoli così effettuati ($V=R/i$), si è determinato il valore di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **63.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 63.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 21.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili indicati, la metodologia di stima adottata per tutti i cespiti eseguiti è stata quella della comparazione economico-finanziaria (Income Approach) e più precisamente la metodologia reddituale per capitalizzazione Diretta (Direct Capitalization), in quanto nel segmento di mercato di riferimento dei singoli immobili, dopo accurate ricerche effettuate, non si sono verificati scambi tali da consentire una corretta rilevazione dei prezzi; l'Income Approach e più precisamente la metodologia reddituale per capitalizzazione Diretta (Direct Capitalization), secondo gli IVS, consente di convertire il reddito annuale atteso dell'immobile in una ipotesi di valore tramite il Cap Rate (l'idoneo tasso di capitalizzazione).

Il segmento di mercato degli immobili eseguiti è quello delle abitazioni civili di tipo economico-popolare.

Facendo riferimento alle "Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili" emanate dall'ABI si è fatto riferimento al cosiddetto valore di "Vendita Forzata", che è inferiore a quello di mercato, in quanto nelle vendite giudiziarie vengono a mancare tutti quei presupposti che sono alla base di una libera contrattazione tra potenziali acquirenti e venditore tipiche di una normale compravendita.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Patti e Sant'Agata di Militello, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Galati Mamertino, agenzie: Capo d'Orlando, Rocca di Caprileone e Sant'Agata di Militello, osservatori del mercato immobiliare mercato immobiliare OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso il sito web dell'Agenzia delle Entrate, StimatrixCity, Borsino immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	parte di fabbricato (cantina, appartam. e rustico)	263,00	0,00	63.000,00	21.000,00
				63.000,00 €	21.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Gli immobili esecutati sono pignorati pro-quota (1/3), ma data la natura, tipologia ed appetibilità sul mercato, non risultano suscettibili di comoda divisibilità.

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 21.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 3.150,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 17.850,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 26/2019

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a GALATI MAMERTINO, della superficie commerciale di **320,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piena proprietà per la quota di 1/3 di un terreno agricolo siti in Galati Mamertino (Messina) avente la superficie catastale di 320 mq.

Il terreno si presenta incolto e invaso da vegetazione spontanea.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 749 (catasto terreni), qualita/classe NOCCIOLETO 2, superficie 320, reddito agrario 0,58 € reddito dominicale 1,98 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 12/06/1976
Coerenze: strada, part. 748 e 1072

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	320,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 510,00
Data della valutazione:	27/01/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario.

La scrivente, accertato lo stato di incuria ed abbandono dei fondi rustici costituenti il lotto, ed in mancanza di ulteriore documentazione oltre a quella presente agli atti della procedura, ritiene possano considerarsi nella disponibilità della debitrice e degli altri comproprietari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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



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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 21/03/2018 a firma di Tribunale di Patti ai nn. 6392/845 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna n. 2212 del 12/12/2017 - Tribunale di Patti.

Importo ipoteca: 15000.

Importo capitale: 2200

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 09/03/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Patti ai nn. 226 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo cautelare - verbale pignoramento immobili

pignoramento, stipulato il 15/03/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Patti ai nn. 234 di repertorio, trascritta il 28/03/2019 a Messina ai nn. 7794/5680, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo cautelare - verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità in morte di [REDACTED]

il creditore precedente sta procedendo al riconoscimento giudiziale dell'accettazione tacita mediante procedimento sommario ex art. 702 bis c.p.c..

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 22/03/2001), con atto stipulato il 22/03/2001, registrato il 06/08/2001 a Sant'Agata di Militello ai nn. 706 vol. 141, trascritto il 09/10/2001 a Sant'Agata di Militello ai nn. 24690/20663.

Non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità in morte di [REDACTED] la parte di [REDACTED] il creditore precedente sta procedendo al riconoscimento giudiziale dell'accettazione tacita mediante procedimento sommario ex art. 702 bis c.p.c..

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona E: zone destinate all'uso dell'agricoltura con frazionamento della proprietà non eccessivo. Norme tecniche di attuazione ed indici: densità fondiaria 0,03 mc/mq

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità in morte di [REDACTED];
il creditore procedente sta procedendo al riconoscimento giudiziale dell'accettazione tacita mediante procedimento sommario ex art. 702 bis c.p.c..

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GALATI MAMERTINO
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a GALATI MAMERTINO, della superficie commerciale di **320,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piena proprietà per la quota di 1/3 di un terreno agricolo siti in Galati Mamertino (Messina) avente la superficie catastale di 320 mq.

Il terreno si presenta incolto e invaso da vegetazione spontanea.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 749 (catasto terreni), qualita/classe NOCCIOLETO 2, superficie 320, reddito agrario 0,58 €, reddito dominicale 1,98 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 12/06/1976
Coerenze: strada, part. 748 e 1072





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Rocca di Caprileone e Sant'Agata di Militello). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Nocciolo	320,00	x	100 %	=	320,00
Totale:	320,00				320,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La metodologia di stima del valore di mercato adottata è stata quella della comparazione economico-finanziaria (Income Approach) e più precisamente la metodologia reddituale per capitalizzazione Diretta (Direct Capitalization), in quanto nel segmento di mercato di riferimento dei singoli immobili, dopo accurate ricerche effettuate, non si sono verificati scambi tali da consentire una corretta rilevazione dei prezzi; l'Income Approach e più precisamente la metodologia reddituale per capitalizzazione Diretta (Direct Capitalization), secondo gli IVS, consente di convertire il reddito annuale atteso dell'immobile in una ipotesi di valore tramite il Cap Rate (l'idoneo tasso di capitalizzazione).

In mancanza di dati espressi dal mercato da prendere come "subject" sia in termini di compravendite che in termini di redditi da locazione, si prendono in considerazione i valori di mercato determinati dal Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi CRA-INEA, tenendo conto dell'accesso, della posizione del terreno e dello stato di conduzione dei fondi stessi.

I valori di stima sono stati determinati applicando tali valori alle superfici catastali delle particelle costituenti il corpo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	1.800,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 1.800,00
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 600,00
---	-----------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La metodologia di stima del valore di mercato adottata è stata quella della comparazione economico-finanziaria (Income Approach) e più precisamente la metodologia reddituale per capitalizzazione Diretta (Direct Capitalization), in quanto nel segmento di mercato di riferimento dei singoli immobili, dopo accurate ricerche effettuate, non si sono verificati scambi tali da consentire una corretta rilevazione dei prezzi; l'Income Approach e più precisamente la metodologia reddituale per capitalizzazione Diretta (Direct Capitalization), secondo gli IVS, consente di convertire il reddito annuale atteso dell'immobile in una ipotesi di valore tramite il Cap Rate (l'idoneo tasso di capitalizzazione).

In mancanza di dati espressi dal mercato da prendere come "subject" sia in termini di compravendite che in termini di redditi da locazione, si prendono in considerazione i valori di mercato determinati dal Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi CRA-INEA, tenendo conto dell'accesso, della posizione del terreno e dello stato di conduzione dei fondi stessi.

I valori di stima sono stati determinati applicando tali valori alle superfici catastali delle particelle costituenti il corpo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Patti e Sant'Agata di Militello, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Galati Mamertino, agenzie: Capo d'Orlando, Rocca di Caprileone e Sant'Agata di Militello, osservatori del mercato immobiliare mercato immobiliare OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso il sito web



dell'Agenzia delle Entrate, StimatrixCity, Borsino immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	320,00	0,00	1.800,00	600,00
				1.800,00 €	600,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Data la natura, tipologia ed appetibilità sul mercato dell'immobile, non è suscettibile di comoda divisibilità.

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 600,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 90,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 510,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 26/2019

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a GALATI MAMERTINO, della superficie commerciale di **1.452,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreni agricoli siti in Galati Mamertino (Messina) aventi la superficie catastale complessiva di 1.452 mq. Il terreno si presenta incolto e invaso da vegetazione spontanea.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 552 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 12, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,02 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 12/06/1976
Coerenze: strada, part. 550 e 792
- foglio 13 particella 789 (catasto terreni), qualita/classe SEM IRR ARB 3, superficie 810, reddito agrario 3,97 € reddito dominicale 2,72 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 12/06/1976
Coerenze: fiumara Galati, part. 786, 790, 1039, 1041 e strada
- foglio 13 particella 645 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 2, superficie 630, reddito agrario 3,25 € reddito dominicale 2,44 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 12/06/1976
Coerenze: part. 740, 646, 635, 636 e 644

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.452,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.375,00
Data della valutazione:	27/01/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario.

La scrivente, accertato lo stato di incuria ed abbandono dei fondi rustici costituenti il lotto, ed in mancanza di ulteriore documentazione

oltre a quella presente agli atti della procedura, ritiene possano considerarsi nella disponibilità della debitrice.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 21/03/2018 a firma di Tribunale di Patti ai nn. 6392/845 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna n. 2212 del 12/12/2017 - Tribunale di Patti.

Importo ipoteca: 15000.

Importo capitale: 2200

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 09/03/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Patti ai nn. 226 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo cautelare - verbale pignoramento immobili

pignoramento, stipulato il 15/03/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Patti ai nn. 234 di repertorio, trascritta il 28/03/2019 a Messina ai nn. 7794/5680, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo cautelare - verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione, registrato il 26/10/1976 a Sant'Agata di Militello ai nn. 790 vol.107, trascritto il 13/12/1976 a Sant'Agata di Militello ai nn. 20728/18290



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona E: zone destinate all'uso dell'agricoltura con frazionamento della proprietà non eccessivo. Norme tecniche di attuazione ed indici: densità fondiaria 0,03 mc/mq

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GALATI MAMERTINO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a GALATI MAMERTINO, della superficie commerciale di **1.452,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreni agricoli siti in Galati Mamertino (Messina) aventi la superficie catastale complessiva di 1.452 mq. Il terreno si presenta incolto e invaso da vegetazione spontanea.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 552 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 12, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,02 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 12/06/1976
Coerenze: strada, part. 550 e 792
- foglio 13 particella 789 (catasto terreni), qualita/classe SEM IRR ARB 3, superficie 810, reddito agrario 3,97 € reddito dominicale 2,72 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 12/06/1976
Coerenze: fiumara Galati, part. 786, 790, 1039, 1041 e strada



- foglio 13 particella 645 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 2, superficie 630, reddito agrario 3,25 € reddito dominicale 2,44 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 12/06/1976
Coerenze: part. 740, 646, 635, 636 e 644



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Sant'Agata di Militello e Capo d'Orlando). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
Uliveto f. 13 part. 645	630,00	x	100 %	=	630,00	
Seminativo irriguo arborato f. 13 part.789	810,00	x	100 %	=	810,00	
Seminativo f. 13 part.552	12,00	x	100 %	=	12,00	
Totale:	1.452,00				1.452,00	





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La metodologia di stima del valore di mercato adottata è stata quella della comparazione economico-finanziaria (Income Approach) e più precisamente la metodologia reddituale per capitalizzazione Diretta (Direct Capitalization), in quanto nel segmento di mercato di riferimento dei singoli immobili, dopo accurate ricerche effettuate, non si sono verificati scambi tali da consentire una corretta rilevazione dei prezzi; l'Income Approach e più precisamente la metodologia reddituale per capitalizzazione Diretta (Direct Capitalization), secondo gli IVS, consente di convertire il reddito annuale atteso dell'immobile in una ipotesi di valore tramite il Cap Rate (l'idoneo tasso di capitalizzazione).

In mancanza di dati espressi dal mercato da prendere come "subject" sia in termini di compravendite che in termini di redditi da locazione, si prendono in considerazione i valori di mercato determinati dal Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi CRA-INEA, tenendo conto dell'accesso, della posizione del terreno e dello stato di conduzione dei fondi stessi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	7.500,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 7.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 7.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La metodologia di stima del valore di mercato adottata è stata quella della comparazione economico-finanziaria (Income Approach) e più precisamente la metodologia reddituale per capitalizzazione Diretta (Direct Capitalization), in quanto nel segmento di mercato di riferimento dei singoli immobili, dopo accurate ricerche effettuate, non si sono verificati scambi tali da consentire una corretta rilevazione dei prezzi; l'Income Approach e più precisamente la metodologia reddituale per capitalizzazione Diretta (Direct Capitalization), secondo gli IVS, consente di convertire il reddito annuale atteso dell'immobile in una ipotesi di valore tramite il Cap Rate (l'idoneo tasso di capitalizzazione).

In mancanza di dati espressi dal mercato da prendere come "subject" sia in termini di compravendite



che in termini di redditi da locazione, si prendono in considerazione i valori di mercato determinati dal Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi CRA-INEA, tenendo conto dell'accesso, della posizione del terreno e dello stato di conduzione dei fondi stessi.

I valori di stima sono stati determinati applicando tali valori alle superfici catastali delle particelle costituenti il corpo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Patti e Sant'Agata di Militello, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Galati Mamertino, agenzie: Capo d'Orlando, Rocca di Caprileone e Sant'Agata di Militello, osservatori del mercato immobiliare OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso il sito web dell'Agenzia delle Entrate, StimatrixCity, Borsino immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	1.452,00	0,00	7.500,00	7.500,00
				7.500,00 €	7.500,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 7.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 1.125,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 6.375,00**



data 27/01/2021

il tecnico incaricato
Ing. Maria Grazia Giardina Papa

