



# TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 108/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCO BPM S.P.A.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Ugo Scavuzzo

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/01/2019

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**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](mailto:mariagrazia.giardinapapa@gmail.com)

PEC: [mariagrazia.giardinapapa@ingpec.eu](mailto:mariagrazia.giardinapapa@ingpec.eu)

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 108/2017

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**terreno agricolo** a SAN PIERO PATTI località S. Antonio /, frazione Mangioliva, della superficie commerciale di **9.610,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Piena proprietà per la quota di 1/1 di uno spezzone di terreno agricolo sito in San Piero Patti (ME) c.da Mangioliva, località Sant'Antonio, esteso complessivamente 9.610 mq e coltivato a pascolo, seminativo e agrumeto.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 387 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 4880, reddito agrario 4,03 € reddito dominicale 13,86 € piano: /, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tipo mappale del 05/04/2005 protocollo n. ME0048340 in atti dal 05/04/2005 (n. 48340.1/2005)  
Coerenze: a Nord con le partt. 121, 123 e 388 della stessa ditta; a Est con la part. 128 di altra ditta; a Sud con le partt. 133, 194, 421 e 195 di altra ditta; a Ovest con la part. 118 di altra ditta.  
La particella 387 è stata generata dal frazionamento della particella 119 di 4.920 mq; gli ulteriori 40 mq della particella 119 sono stati accorpati alla particella 388 di mq 94 formatasi appunto dall'unione della part. 122 di mq 54 e dai 40 mq della part. 119.
- foglio 29 particella 121 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 1, superficie 2080, reddito agrario 0,86 € reddito dominicale 2,69 € indirizzo catastale: CONTRADA SANT'ANTONIO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tabella di variazione del 10/12/2010 protocollo n. ME0441695 in atti dal 10/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 42115.1/2010)  
Coerenze: a Nord con la part. 378 della stessa ditta; a Est e a Sud con la part. 123 della stessa ditta; a Ovest con la part. 387 della stessa ditta.
- foglio 29 particella 123 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe AGRUMETO 2, superficie 100, reddito agrario 0,90 € reddito dominicale 2,43 € indirizzo catastale: CONTRADA SANT'ANTONIO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tabella di variazione del 10/12/2010 protocollo n. ME0441698 in atti dal 10/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 42116.1/2010)  
Coerenze: a Nord con le partt. 121 e 383 della stessa ditta; a Est, con le partt. 162 e 125 di altra ditta; a Sud e ad Ovest con la part. 387 della stessa ditta.
- foglio 29 particella 123 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO 1, superficie 2550, reddito agrario 1,05 € reddito dominicale 3,29 € indirizzo catastale: CONTRADA SANT'ANTONIO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tabella di variazione del 10/12/2010 protocollo n. ME0441698 in atti dal 10/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 42116.1/2010)  
Coerenze: a Nord con le partt. 121 e 383 della stessa ditta; a Est, con le partt. 162 e 125 di altra ditta; a Sud e ad Ovest con la part. 387 della stessa ditta.

Presenta una forma irregolare, un'orografia leggermente in declivio, una tessitura prevalente medio impasto.

**B**

**unità collabente** a SAN PIERO PATTI località S. Antonio /, frazione Mangioliva, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato collabente sito in San Piero Patti (ME), c.da Mangioliva, località Sant'Antonino, avevte una superficie catastale di mq 94.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno /, scala /, ha un'altezza interna di /.Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 388 sub. 1 (catasto fabbricati), consistenza 94, indirizzo catastale: CONTRADA SANT'ANTONIO, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 24/06/2005 protocollo n. ME0112978 in atti dal 24/06/2005 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 2366.1/2005)  
Coerenze: a Nord con la part. 123 della stessa ditta; a Est, a Sud e ad Ovest con la part. 387 della stessa ditta.  
La particella 388 si è formata dall'unione della part. 122 (di mq 54) e della part. 119 (per una superficie di 40 mq).

L'immobile è stato costruito nei primi anni del 1900.

**B.1** altro terreno, composto da corte di pertinenza, sviluppa una superficie commerciale di **4,00** Mq.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>9.664,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>4,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 49.990,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 42.491,50</b>
Data della valutazione:	<b>04/01/2019</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/05/2010 a firma di Notaio Silverio Magno - Messina ai nn. Rep. 27343 / Racc. 8741 di repertorio, registrata il 31/05/2010 a Messina , iscritta il 31/05/2010 a Messina ai nn. Reg. Gen. n. 17503 - Reg. Part. 2718, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 700000,00.

Importo capitale: 350000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 04/07/2017 a firma di Tribunale di Patti (ME) ai nn. 973 di rep. di repertorio, trascritta il 12/10/2017 a Messina ai nn. Reg. gen. n. 24191 - Reg. part. n. 18759, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziario esecutivo di pignoramento immobiliare

*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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/05/2003), con atto stipulato il 30/05/2003 a firma di Notaio Silverio Magno da Messina ai nn. 18640 di rep. di repertorio, trascritto il 04/06/2003 a Messina ai nn. 15557/12537, in forza di atto di compravendita

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/11/1974 fino al 30/05/2003), con atto stipulato il 24/11/1974 a firma di notar Guido Fazio ai nn. 1320 di rep. di repertorio, trascritto il 13/12/1974 a Messina ai nn. 22258/20125, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a terreno di cui al f. 29 partt. 387 e 388 (ex partt. 119).

Sul foglio di mappa risulta ancora presente la part. 122 che in realtà è stata soppressa ed ha generato la part. 388.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione a seguito di testamento olografo (dal 01/03/1979 fino al 30/05/2003), con atto stipulato il 09/08/1979 a firma di Ufficio del Registro di Roma ai nn. den. n. 8490 del 09/08/1979 di repertorio, trascritto il 17/07/1981 a Roma ai nn. 15068/13487, in forza di denuncia di successione a seguito di testamento olografo.

Il titolo è riferito solamente a terreno di cui al f. 29 partt. 121, 123 e 388 (ex partt. 122).

Sul foglio di mappa risulta ancora presente la part. 122 che in realtà è stata soppressa ed ha generato la part. 388. La successione è stata accettata con atto di adesione e acquiescenza a testamento del 12/02/1980 e trascritta il 04/03/1980 ai nn. 4768/4220.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione a seguito di testamento olografo (dal 01/03/1979 fino al 30/05/2003), con atto stipulato il 09/08/1979 a firma di

Ufficio del Registro di Roma ai nn. den. n. 8490 del 09/08/1979 di repertorio, trascritto il 17/07/1981 a Roma ai nn. 15068/13487, in forza di denuncia di successione a seguito di testamento olografo.

Il titolo è riferito solamente a terreno di cui al f. 29 partt. 121, 123 e 388 (ex partt. 122).

Terreni di cui al f. 29 partt. 389, 372 e 374 (ex partt. 38, 39 e 228). La successione è stata accettata con atto di adesione e acquiescenza a testamento del 12/02/1980 e trascritta il 04/03/1980 ai nn. 4768/4220.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione a seguito di testamento olografo (dal 01/03/1979 fino al 30/05/2003), con atto stipulato il 09/08/1979 a firma di Ufficio del Registro di Roma ai nn. den. n. 8490 del 09/08/1979 di repertorio, trascritto il 17/07/1981 a Roma ai nn. 15068/13487, in forza di denuncia di successione a seguito di testamento olografo.

Il titolo è riferito solamente a terreno di cui al f. 29 partt. 121, 123 e 388 (ex partt. 122).

Terreni di cui al f. 29 partt. 389, 372 e 374 (ex partt. 38, 39 e 228). La successione è stata accettata con atto di adesione e acquiescenza a testamento del 12/02/1980 e trascritta il 04/03/1980 ai nn. 4768/4220.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di atto di compravendita (dal 27/02/1980 fino al 30/05/2003), con atto stipulato il 27/02/1980 a firma di notar Isabella Amodei, trascritto il 13/03/1980 ai nn. 5623/4975, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a terreni di cui al f. 29 partt. 389, 372 e 374 (ex partt. 38, 39 e 228)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di atto di compravendita (dal 27/02/1980 fino al 30/05/2003), con atto stipulato il 27/02/1980 a firma di notar Isabella Amodei, trascritto il 13/03/1980 ai nn. 5623/4975, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a terreni di cui al f. 29 partt. 389, 372 e 374 (ex partt. 38, 39 e 228)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione a seguito di testamento olografo (dal 19/03/1981 fino al 30/05/2003), con atto stipulato il 19/03/1981 a firma di Ufficio del Registro di Roma ai nn. den. n. 9229 del 05/08/1981 di repertorio, trascritto il 17/10/1983 a Roma ai nn. 24465/21680, in forza di denuncia di successione a seguito di testamento olografo.

Il titolo è riferito solamente a terreni di cui al f. 29 partt. 376, 378, 381 e 383 e fabbricati di cui al f. 29 partt. 377, 379 e 385 (ex partt. 87, 90, 160).

Alla data del 25/10/2017 non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

La costruzione degli immobili ha avuto inizio anteriormente il 2 settembre 1967, presumibilmente intorno al 1920.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.D.G. n. 883/D.R.U. del 19/11/2010, l'immobile ricade in zona E1.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

#### **Zona E1 - ambito agrario extraurbano di salvaguardia e riqualificazione di aspetti ambientali e paesaggistici**

Comprende le aree del boschive, caratterizzate dalla presenza di boschi artificiali e misti, e le relative fasce di rispetto che non presentano fenomeni di rischio geomorfologico ed idrogeologico. Gli obiettivi da perseguirsi per quest'ambito sono la conservazione dei caratteri attuali, sia di tipo percettivo che fisico-biologico; nonché l'incentivazione di usi compatibili, quale quello culturale ricreativo, nel rispetto dei caratteri costitutivi dell'area. Data la particolare configurazione morfologica e le valenze naturalistiche, infatti, l'area presenta essenzialmente un alto valore dal punto di vista ecologico e della percezione del paesaggio; per tale motivo non sono assentibili nella zona gli interventi di tipo A) e di tipo B) di cui al precedente art. 47, per quanto riguarda gli interventi di tipo

C) e di tipo D) questi sono assentibili solo alle condizioni di seguito prescritte. Per gli usi infrastrutturali: è consentita unicamente la realizzazione delle nuove strade; previste dal presente PRG e/o da strumenti o prospetti a questo sovraordinati, sono consentiti interventi di miglioria della viabilità carrabile esistente limitatamente al controllo della qualità del manto stradale e ad eventuale consolidamento delle spalle, è inoltre previsto l'utilizzo di tecniche di "ingegneria ambientale" e la realizzazione di opere di mimetizzazione volte ad attutire il contrasto cromatico con le rocce e/o con il manto erboso; sono consentite le opere di miglioramento dei sentieri esistenti, per tali opere il fondo dovrà essere in terra battuta e la larghezza massima dovrà contenersi entro i due metri (salvo maggiore sezione del sentiero esistente). E' consentito l'uso insediativo di supporto ad attività escursionistiche, sportive o scientifiche mediante l'adattamento, senza trasformazioni esterne di tipologie e materiali né alterazione della cubatura e localizzazione, di eventuali ruderi o di manufatti esistenti. Relativamente agli usi produttivi sono ammessi nell'ambito unicamente quegli interventi finalizzati alla conservazione e riqualificazione del patrimonio naturale boschivo ed alla salvaguardia del territorio dai fenomeni di rischio di dissesto idrogeologico. Non sono ammessi, in nessun caso, gli usi produttivi estrattivi. In particolare "sono espressamente inibiti tutti gli interventi di trasformazione del territorio da effettuarsi all'interno dei boschi e delle fasce forestali e delle relative fasce di rispetto, tranne quelli espressamente consentiti dall'art. 10 della L.R. 16/96 e ss.mm.ii.. L'attività edilizia all'interno della fascia di rispetto dei boschi e delle fasce forestali, potrà comunque essere consentita soltanto mediante specifica variante urbanistica da assoggettare alle procedure previste dal citato art. 10 della L.R. 16/96 e ss.mm.ii.."

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

nell'atto di pignoramento immobiliare ci sono indicate le particella 119 e 122, le quali sono state soppresse; tale soppressione ha generato le seguenti variazioni:

1. dalla particella 119 di 4.920 mq è stata creata la part. 387 di 4.880 mq;
2. dalla soppressione della particella 122 di 54 mq (fabbricato rurale) e dal frazionamento della particella 119 è stata generata la particella 388 di mq 94 (54 mq della part. 122 + 40 mq restanti della part. 119).

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: sul foglio 29 la part. 122 risulta ancora essere presente nonostante sia stata soppressa: 1) la particella di terreno di cui al f. 29 mappale 119 risulta essere soppressa e la soppressione ha originato e/o variato le particelle 387 e 388 del foglio 29; 2) il fabbricato rurale di cui al f. 29 part. 122 risulta essere soppresso e la soppressione ha originato e/o variato l'immobile di cui al foglio 29 particella 388.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento del tipo mappale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri e competenze tecniche: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente alla particella 122

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SAN PIERO PATTI LOCALITÀ S. ANTONIO / , FRAZIONE MANGIOLIVA

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a SAN PIERO PATTI località S. Antonio / , frazione Mangioliva, della superficie commerciale di **9.610,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Piena proprietà per la quota di 1/1 di uno spezzone di terreno agricolo sito in San Piero Patti (ME) c.da Mangioliva, località Sant'Antonio, esteso complessivamente 9.610 mq e coltivato a pascolo, seminativo e agrumeto.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 387 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 4880, reddito agrario 4,03 € reddito dominicale 13,86 € piano: /, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tipo mappale del 05/04/2005 protocollo n. ME0048340 in atti dal 05/04/2005 (n. 48340.1/2005)  
Coerenze: a Nord con le partt. 121, 123 e 388 della stessa ditta; a Est con la part. 128 di altra ditta; a Sud con le partt. 133, 194, 421 e 195 di altra ditta; a Ovest con la part. 118 di altra ditta.  
La particella 387 è stata generata dal frazionamento della particella 119 di 4.920 mq; gli ulteriori 40 mq della particella 119 sono stati accorpati alla particella 388 di mq 94 formatasi appunto dall'unione della part. 122 di mq 54 e dai 40 mq della part. 119.
- foglio 29 particella 121 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 1, superficie 2080, reddito agrario 0,86 € reddito dominicale 2,69 € indirizzo catastale: CONTRADA SANT'ANTONIO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tabella di variazione del 10/12/2010 protocollo n. ME0441695 in atti dal 10/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 42115.1/2010)  
Coerenze: a Nord con la part. 378 della stessa ditta; a Est e a Sud con la part. 123 della stessa ditta; a Ovest con la part. 387 della stessa ditta.
- foglio 29 particella 123 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe AGRUMETO 2, superficie 100, reddito agrario 0,90 € reddito dominicale 2,43 € indirizzo catastale: CONTRADA SANT'ANTONIO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tabella di variazione del 10/12/2010 protocollo n. ME0441698 in atti dal 10/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 42116.1/2010)  
Coerenze: a Nord con le partt. 121 e 383 della stessa ditta; a Est, con le partt. 162 e 125 di altra ditta; a Sud e ad Ovest con la part. 387 della stessa ditta.
- foglio 29 particella 123 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO 1, superficie 2550, reddito agrario 1,05 € reddito dominicale 3,29 € indirizzo catastale: CONTRADA SANT'ANTONIO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tabella di variazione del 10/12/2010 protocollo n. ME0441698 in atti dal 10/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 42116.1/2010)  
Coerenze: a Nord con le partt. 121 e 383 della stessa ditta; a Est, con le partt. 162 e 125 di altra ditta; a Sud e ad Ovest con la part. 387 della stessa ditta.

Presenta una forma irregolare, un'orografia leggermente in declivio, una tessitura prevalente medio impasto.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Patti e Montalbano Elicona). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 92 Km dall'aeroporto di Catania-Fontanarossa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 18 Km dalla stazione di Patti - San Piero Patti	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 15 Km dallo svincolo autostradale di Patti	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di uno spezzone di terreno agricolo sito in San Piero Patti (ME) c.da Mangioliva, località Sant'Antonio, esteso complessivamente 9.610 mq e coltivato a pascolo, seminativo e agrumeto.

Il terreno fa parte di un podere più vasto e vi si accede attraversando altre particelle di terreno della stessa ditta.



## CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo part. 387	4.880,00	x	100 %	=	4.880,00
Terreno agricolo part. 121	2.080,00	x	100 %	=	2.080,00
Terreno agricolo part. 123	2.650,00	x	100 %	=	2.650,00
<b>Totale:</b>	<b>9.610,00</b>				<b>9.610,00</b>



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita  
 Data contratto/rilevazione: 04/12/2017  
 Descrizione: terreno agricolo  
 Indirizzo: San Piero Patti località Ramondino  
 Superfici principali e secondarie: 1600  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 6.500,00 pari a 4,06 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita  
 Data contratto/rilevazione: 21/10/2015  
 Descrizione: terreno agricolo  
 Indirizzo: San Piero Patti località Bruvina  
 Superfici principali e secondarie: 7500  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 30.000,00 pari a 4,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili indicati in oggetto, la valutazione dei beni è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

## TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Prezzo	-	6.500,00	30.000,00
Consistenza	9.610,00	1.600,00	7.500,00
Data [mesi]	0	13,00	39,00
Prezzo unitario	-	4,06	4,00

## TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	4,00	4,00

## TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	6.500,00	30.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	32.040,00	8.440,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>38.540,00</b>	<b>38.440,00</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **38.490,00**  
 Divergenza: 0,26% < **5%**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 9.610,00 x 4,01 = **38.490,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 38.490,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 38.490,00**

BENI IN SAN PIERO PATTI LOCALITÀ S. ANTONIO / , FRAZIONE MANGIOLIVA

## UNITÀ COLLABENTE

DI CUI AL PUNTO B

**unità collabente** a SAN PIERO PATTI località S. Antonio / , frazione Mangioliva, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato collabente sito in San Piero Patti (ME), c.da Mangioliva, località Sant'Antonino, avete una superficie catastale di mq 94.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno / , scala / , ha un'altezza interna di /.Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 388 sub. 1 (catasto fabbricati), consistenza 94, indirizzo catastale: CONTRADA SANT'ANTONIO, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 24/06/2005 protocollo n. ME0112978 in atti dal 24/06/2005 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 2366.1/2005)  
 Coerenze: a Nord con la part. 123 della stessa ditta; a Est, a Sud e ad Ovest con la part. 387 della stessa ditta.  
 La particella 388 si è formata dall'unione della part. 122 (di mq 54) e della part. 119 (per una superficie di 40 mq).

L'immobile è stato costruito nei primi anni del 1900.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Patti e Montalbano Elicona). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 92 Km dall'aeroporto di nella media 

Catania-Fontanarossa

ferrovia distante 18 Km dalla stazione di Patti -  
San Piero Patti

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

autostrada distante 15 Km dallo svincolo  
autostradale di Patti

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato collabente sito in San Piero Patti (ME), c.da Mangioliva, località Sant'Antonino, avente una superficie catastale di mq 94.

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
unità collabente	54,00	x	100 %	=	54,00
<b>Totale:</b>	<b>54,00</b>				<b>54,00</b>



**ACCESSORI:**

**altro terreno**, composto da corte di pertinenza, sviluppa una superficie commerciale di **4,00** Mq.

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 19/07/2016

Descrizione: fabbricato rurale

Indirizzo: località Ramondino San Piero Patti

Superfici principali e secondarie: 48

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 10.000,00 pari a 208,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/10/2014

Descrizione: fabbricato rurale

Indirizzo: San Piero Patti contrada Bruvina

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 15.000,00 pari a 200,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di individuare il più probabile valore di mercato dell'appartamento, la valutazione è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è

quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni sigola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Prezzo	-	10.000,00	15.000,00
Consistenza	58,00	48,00	75,00
Data [mesi]	0	30,00	51,00
Prezzo unitario	-	208,33	200,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	200,00	200,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

<b>Caratteristiche:</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Prezzo	10.000,00	15.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	2.000,00	-3.400,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>12.000,00</b>	<b>11.600,00</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **11.800,00**  
 Divergenza: 3,33% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	54,00	x	203,45	=	<b>10.986,21</b>
Valore superficie accessori:	4,00	x	203,45	=	<b>813,79</b>
					<b>11.800,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 11.800,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 11.800,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili indicati in oggetto, la valutazione dei beni è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche

noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Patti, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di San Piero Patti, agenzie: Patti e San Piero Patti, 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	9.610,00	0,00	38.490,00	38.490,00
B	unità collabente	54,00	4,00	11.800,00	11.800,00
				<b>50.290,00 €</b>	<b>50.290,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 300,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 49.990,00**

#### 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: **€ 7.498,50**

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: **€ 42.491,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 108/2017

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

**A terreno agricolo** a SAN PIERO PATTI località S. Antonio /, frazione Mangioliva, quartiere /, della superficie commerciale di **1.890,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in San Piero Patti (ME) c.da Mangioliva, località Sant'Antonio, avente superficie complessiva di mq 1.890, coltivato a nocciolo.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 374 (catasto terreni), qualita/classe NOCCIOLETO 4, superficie 1890, reddito agrario 1,27 € reddito dominicale 6,34 € indirizzo catastale: CONTRADA SANT'ANTONIO, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tipo mappale del 18/02/2003 protocollo n. 36855 in atti dal 18/02/2003 (n. 503.1/2003)  
Coerenze: a Nord e ad Est con la part. 162 di altra ditta; a Sud con la part. 383 della stessa ditta; ad Ovest con le part. 383 e 378 della stessa ditta.

Presenta una forma triangolare, un'orografia leggero declivio, una tessitura prevalente medio impasto, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nocciolo incolto ,Il terreno

**B ricovero animali** a SAN PIERO PATTI località S. Antonio /, frazione Mangioliva, quartiere /, della superficie commerciale di **141,24** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Piena proprietà per la quota di 1/1 di una stalla sita in San Piero Patti (ME) c.da Mangioliva, località Sant'Antonio, avente superficie complessiva di mq 140.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra/primo, ha un'altezza interna di 4. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 375 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 140 mq, rendita 245,83 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SANT' ANTONIO n. SN, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - VARIAZIONE del 13/03/2003 protocollo n. 109033 in atti dal 23/04/2003 RETTIFICA CLASSAMENTO DOCFA (n. 68375.1/2003)  
Coerenze: a Nord, Est, Sud ed Ovest con la part. 374

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1920.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>2.031,24 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 36.313,63</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 30.866,58</b>
Data della valutazione:	<b>04/01/2019</b>

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/05/2010 a firma di Notaio Silverio Magno - Messina ai nn. Rep. 27343 / Racc. 8741 di repertorio, registrata il 31/05/2010 a Messina , iscritta il 31/05/2010 a Messina ai nn. Reg. Gen. n. 17503 - Reg. Part. 2718, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 700000,00.

Importo capitale: 350000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 04/07/2017 a firma di Tribunale di Patti (ME) ai nn. 973 di rep. di repertorio, trascritta il 12/10/2017 a Messina ai nn. Reg. gen. n. 24191 - Reg. part. n. 18759, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziario esecutivo di pignoramento immobiliare

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/05/2003), con atto stipulato il 30/05/2003 a firma di Notaio Silverio Magno da Messina ai nn. 18640 di rep. di repertorio, trascritto il 04/06/2003 a Messina ai nn. 15557/12537, in forza di atto di compravendita

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/11/1974 fino al 30/05/2003), con atto stipulato il 24/11/1974 a firma di notar Guido Fazio ai nn. 1320 di rep. di repertorio, trascritto il 13/12/1974 a Messina ai nn. 22258/20125, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a terreno di cui al f. 29 partt. 387 e 388 (ex partt. 119).

Sul foglio di mappa risulta ancora presente la part. 122 che in realtà è stata soppressa ed ha generato la part. 388.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione a seguito di testamento olografo (dal 01/03/1979 fino al 30/05/2003), con atto stipulato il 09/08/1979 a firma di Ufficio del Registro di Roma ai nn. den. n. 8490 del 09/08/1979 di repertorio, trascritto il 17/07/1981 a Roma ai nn. 15068/13487, in forza di denuncia di successione a seguito di testamento olografo.

Il titolo è riferito solamente a terreno di cui al f. 29 partt. 121, 123 e 388 (ex partt. 122).

Sul foglio di mappa risulta ancora presente la part. 122 che in realtà è stata soppressa ed ha generato la part. 388. La successione è stata accettata con atto di adesione e acquiescenza a testamento del 12/02/1980 e trascritta il 04/03/1980 ai nn. 4768/4220.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione a seguito di testamento olografo (dal 01/03/1979 fino al 30/05/2003), con atto stipulato il 09/08/1979 a firma di Ufficio del Registro di Roma ai nn. den. n. 8490 del 09/08/1979 di repertorio, trascritto il 17/07/1981 a Roma ai nn. 15068/13487, in forza di denuncia di successione a seguito di testamento olografo.

Il titolo è riferito solamente a terreno di cui al f. 29 partt. 121, 123 e 388 (ex partt. 122).

Terreni di cui al f. 29 partt. 389, 372 e 374 (ex partt. 38, 39 e 228). La successione è stata accettata con atto di adesione e acquiescenza a testamento del 12/02/1980 e trascritta il 04/03/1980 ai nn. 4768/4220.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione a seguito di testamento olografo (dal 01/03/1979 fino al 30/05/2003), con atto stipulato il 09/08/1979 a firma di Ufficio del Registro di Roma ai nn. den. n. 8490 del 09/08/1979 di repertorio, trascritto il 17/07/1981 a Roma ai nn. 15068/13487, in forza di denuncia di successione a seguito di testamento olografo.

Il titolo è riferito solamente a terreno di cui al f. 29 partt. 121, 123 e 388 (ex partt. 122).

Terreni di cui al f. 29 partt. 389, 372 e 374 (ex partt. 38, 39 e 228). La successione è stata accettata con atto di adesione e acquiescenza a testamento del 12/02/1980 e trascritta il 04/03/1980 ai nn. 4768/4220.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di atto di compravendita (dal 27/02/1980 fino al 30/05/2003), con atto stipulato il 27/02/1980 a firma di notar Isabella Amodei, trascritto il 13/03/1980 ai nn. 5623/4975, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a terreni di cui al f. 29 partt. 389, 372 e 374 (ex partt. 38, 39 e 228)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di atto di compravendita (dal 27/02/1980 fino al 30/05/2003), con atto stipulato il 27/02/1980 a firma di notar Isabella Amodei, trascritto il 13/03/1980 ai nn. 5623/4975, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a terreni di cui al f. 29 partt. 389, 372 e 374 (ex partt. 38, 39 e 228)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione a seguito di testamento olografo (dal 19/03/1981 fino al 30/05/2003), con atto stipulato il 19/03/1981 a firma di Ufficio del Registro di Roma ai nn. den. n. 9229 del 05/08/1981 di repertorio, trascritto il 17/10/1983 a Roma ai nn. 24465/21680, in forza di denuncia di successione a seguito di testamento olografo.

Il titolo è riferito solamente a terreni di cui al f. 29 partt. 376, 378, 381 e 383 e fabbricati di cui al f. 29 partt. 377, 379 e 385 (ex partt. 87, 90, 160).

Alla data del 25/10/2017 non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

La costruzione degli immobili ha avuto inizio anteriormente al 2 settembre 1967, presumibilmente intorno al 1920.

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.D.G. n. 883/D.R.U. del 19/11/2010, l'immobile ricade in zona E1.

Norme tecniche di attuazione ed indici: **Zona E1 - ambito agrario extraurbano di salvaguardia e riqualificazione di aspetti ambientali e paesaggistici.**

Comprende le aree del boschive, caratterizzate dalla presenza di boschi artificiali e misti, e le relative fasce di rispetto che non presentano fenomeni di rischio geomorfologico ed idrogeologico. Gli obiettivi da perseguirsi per quest'ambito sono la conservazione dei caratteri attuali, sia di tipo percettivo che fisico-biologico; nonché l'incentivazione di usi compatibili, quale quello culturale ricreativo, nel rispetto dei caratteri costitutivi dell'area. Data la particolare configurazione morfologica e le valenze naturalistiche, infatti, l'area presenta essenzialmente un alto valore dal punto di vista ecologico e della percezione del paesaggio; per tale motivo non sono assentibili nella zona gli interventi di tipo A) e di tipo B) di cui al precedente art. 47, per quanto riguarda gli interventi di tipo C) e di tipo D) questi sono assentibili solo alle condizioni di seguito prescritte. Per gli usi infrastrutturali: è consentita unicamente la realizzazione delle nuove strade; previste dal presente PRG e/o da strumenti o prospetti a questo sovraordinati, sono consentiti interventi di miglioria della viabilità carrabile esistente limitatamente al controllo della qualità del manto stradale e ad eventuale consolidamento delle spallette, è inoltre previsto l'utilizzo di tecniche di "ingegneria ambientale" e la realizzazione di opere di mimetizzazione volte ad attutire il contrasto cromatico con le rocce e/o con il manto erboso; sono consentite le opere di miglioramento dei sentieri esistenti, per tali opere il fondo dovrà essere in terra battuta e la larghezza massima dovrà contenersi entro i due metri (salvo maggiore sezione del sentiero esistente). E' consentito l'uso insediativo di supporto ad attività escursionistiche, sportive o scientifiche mediante l'adattamento, senza trasformazioni esterne di tipologie e materiali né alterazione della cubatura e localizzazione, di eventuali ruderi o di manufatti esistenti. Relativamente agli usi produttivi sono ammessi nell'ambito unicamente quegli interventi finalizzati alla conservazione e riqualificazione del patrimonio naturale boschivo ed alla salvaguardia del territorio dai fenomeni di rischio di dissesto idrogeologico. Non sono ammessi, in nessun caso, gli usi produttivi estrattivi. In particolare "sono espressamente inibiti tutti gli interventi di trasformazione del territorio da effettuarsi all'interno dei boschi e delle fasce forestali e delle relative fasce di rispetto, tranne quelli espressamente consentiti dall'art. 10 della L.R. 16/96 e ss.mm.ii.. L'attività edilizia all'interno della fascia di rispetto dei boschi e delle fasce forestali, potrà comunque essere consentita soltanto mediante specifica variante urbanistica da assoggettare alle procedure previste dal citato art. 10 della L.R. 16/96 e ss.mm.ii.."

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SAN PIERO PATTI LOCALITÀ S. ANTONIO /, FRAZIONE MANGIOLIVA,  
QUARTIERE /

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a SAN PIERO PATTI località S. Antonio /, frazione Mangioliva, quartiere /, della superficie commerciale di **1.890,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in San Piero Patti (ME) c.da Mangioliva, località Sant'Antonio, avente superficie complessiva di mq 1.890, coltivato a nocciolo.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 374 (catasto terreni), qualita/classe NOCCIOLETO 4, superficie 1890, reddito agrario 1,27 € reddito dominicale 6,34 € indirizzo catastale: CONTRADA SANT'ANTONIO, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tipo mappale del 18/02/2003 protocollo n. 36855 in atti dal 18/02/2003 (n. 503.1/2003)  
Coerenze: a Nord e ad Est con la part. 162 di altra ditta; a Sud con la part. 383 della stessa ditta; ad Ovest con le partt. 383 e 378 della stessa ditta.

Presenta una forma triangolare, un'orografia leggero declivio, una tessitura prevalente medio impasto, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nocciolo incolto ,Il terreno



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Patti e Montalbano Elicona). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 92 Km aeroporto di Catania - Fontanarossa

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ferrovia distante 18 Km dalla stazione di Patti - San Piero Patti

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

autostrada distante 15 Km dallo svincolo autostradale di Patti

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

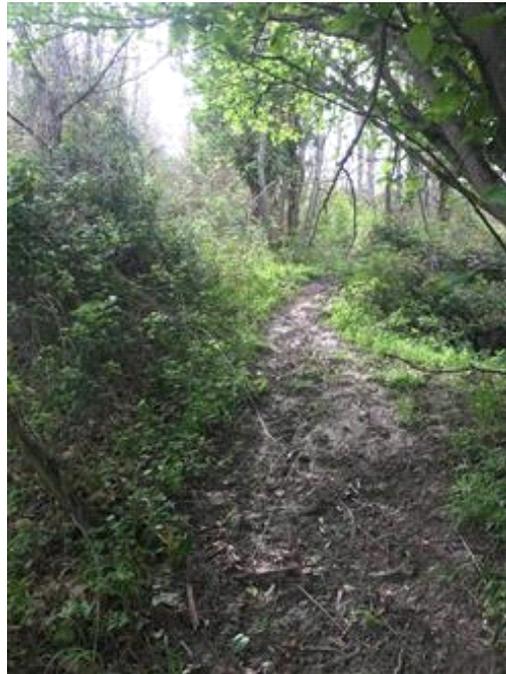
servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in San Piero Patti (ME) c.da Mangioliva, località Sant'Antonio, avente superficie complessiva di mq 1.890, coltivato a nocciolo.

Il terreno, che attualmente è parzialmente incolto, fa parte di un podere e vi si accede attraversando altre particelle di terreno della stessa ditta.



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	1.890,00	x	100 %	=	1.890,00
<b>Totale:</b>	<b>1.890,00</b>				<b>1.890,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 04/12/2017

Descrizione: terreno agricolo

Indirizzo: San Piero Patti località Ramondino

Superfici principali e secondarie: 1600

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 6.500,00 pari a 4,06 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 21/10/2015

Descrizione: terreno agricolo

Indirizzo: San Piero Patti località Bruvina

Superfici principali e secondarie: 2000

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 8.500,00 pari a 4,25 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili indicati in oggetto, la valutazione dei beni è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

#### TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Prezzo	-	6.500,00	8.500,00
Consistenza	1.890,00	1.600,00	2.000,00
Data [mesi]	0	13,00	39,00
Prezzo unitario	-	4,06	4,25

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	4,06	4,06

#### TABELLA DI VALUTAZIONE

<b>Caratteristiche:</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Prezzo	6.500,00	8.500,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	1.178,13	-446,88
<b>Prezzo corretto</b>	<b>7.678,13</b>	<b>8.053,13</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **7.865,63**

Divergenza: 4,66% < **5%**

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.890,00 x 4,16 = **7.865,62**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 7.865,63**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.865,63**

BENI IN SAN PIERO PATTI LOCALITÀ S. ANTONIO /, FRAZIONE MANGIOLIVA,  
QUARTIERE /

## RICOVERO ANIMALI

DI CUI AL PUNTO B

**ricovero animali** a SAN PIERO PATTI località S. Antonio /, frazione Mangioliva, quartiere /, della superficie commerciale di **141,24** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Piena proprietà per la quota di 1/1 di una stalla sita in San Piero Patti (ME) c.da Mangioliva, località Sant'Antonio, avente superficie complessiva di mq 140.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra/primo, ha un'altezza interna di 4. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 375 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 140 mq, rendita 245,83 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SANT' ANTONIO n. SN, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - VARIAZIONE del 13/03/2003 protocollo n. 109033 in atti dal 23/04/2003 RETTIFICA CLASSAMENTO DOCFA (n. 68375.1/2003) Coerenze: a Nord, Est, Sud ed Ovest con la part. 374

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1920.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Patti e Montalbano Elicona). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 92 Km aeroporto di Catania - Fontanarossa	nella media	
ferrovia distante 18 Km dalla stazione di Patti - San Piero Patti	nella media	
autostrada distante 15 Km dallo svincolo autostradale di Patti	nella media	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	al di sopra della media	
stato di manutenzione generale:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di una stalla sita in San Piero Patti (ME) c.da Mangioliva, località Sant'Antonio.

La stalla, che si sviluppa su due piani, è composta al piano terra da due stanze, avente accesso indipendente dall'esterno, mentre il piano primo vi è un'unica stanza adibita a fienile.

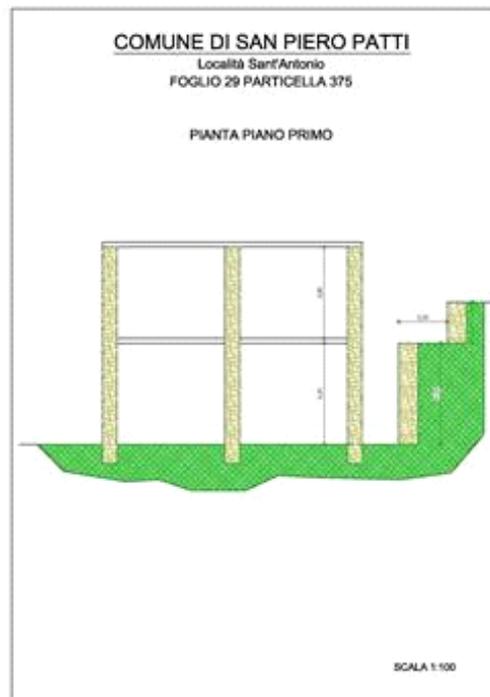
La superficie complessiva è di avente superficie complessiva di mq 141,24 mq.

## 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
stalla e fienile	141,24	x	100 %	=	141,24
<b>Totale:</b>	<b>141,24</b>				<b>141,24</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita  
 Data contratto/rilevazione: 19/07/2016  
 Descrizione: fabbricato rurale  
 Indirizzo: località Ramondino San Piero Patti  
 Superfici principali e secondarie: 48  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 10.000,00 pari a 208,33 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita  
 Data contratto/rilevazione: 29/10/2014  
 Descrizione: fabbricato rurale  
 Indirizzo: San Piero Patti contrada Bruvina  
 Superfici principali e secondarie: 75  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 15.000,00 pari a 200,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di individuare il più probabile valore di mercato dell'appartamento, la valutazione è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

## TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Prezzo	-	10.000,00	15.000,00

Consistenza	141,24	48,00	75,00
Data [mesi]	0	30,00	51,00
Prezzo unitario	-	208,33	200,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	200,00	200,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	10.000,00	15.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	18.648,00	13.248,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>28.648,00</b>	<b>28.248,00</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti):			<b>28.448,00</b>
Divergenza:	1,40%	<	<b>5%</b>

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	141,24	x	201,42	=	<b>28.448,00</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 28.448,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 28.448,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili indicati in oggetto, la valutazione dei beni è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Patti, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di San Piero Patti, agenzie: Patti, 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	1.890,00	0,00	7.865,63	7.865,63
B	ricovero animali	141,24	0,00	28.448,00	28.448,00
				<b>36.313,63 €</b>	<b>36.313,63 €</b>

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: **€ 36.313,63**

**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: **€ 5.447,04**

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: **€ 30.866,58**

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 108/2017

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno agricolo a SAN PIERO PATTI località S. Antonio, frazione località S. Antonio, quartiere /, della superficie commerciale di **28.672,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in San Piero Patti (ME) c.da Mangioliva, località Sant'Antonio, avente superficie complessiva di mq 28.672.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 390 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 2, superficie 2430, reddito agrario 6,90 € reddito dominicale 15,69 € indirizzo catastale: CONTRADA SANT'ANTONIO, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tabella di variazione del 17/06/2005 protocollo n. ME0109295 in atti dal 20/06/2005 (n. 108156.1/2005) / FRAZIONAMENTO del 23/05/2005 protocollo n. ME0092745 in atti dal 23/05/2005 (n. 92745.1/2005)  
Coerenze: a Nord con strada comunale Manganello, a Est e a Sud con la part. 389 della stessa ditta.
- foglio 29 particella 389 (catasto terreni), qualita/classe NOCCIOLETO 4, superficie 19940, reddito agrario 13,39 € reddito dominicale 66,94 € indirizzo catastale: CONTRADA SANT'ANTONIO, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 23/05/2005 protocollo n. ME0092745 in atti dal 23/05/2005 (n. 92745.1/2005)  
Coerenze: a Nord con strada comunale Manganello; a Est con la part. 372 della stessa ditta; a Sud con la part 376 della stessa ditta e con le partt. 77 e 154 di altra ditta.
- foglio 29 particella 372 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PASCOLO 1, superficie 5508, reddito agrario 2,28 € reddito dominicale 7,11 € indirizzo catastale: CONTRADA SANT'ANTONIO, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tabella di variazione del 10/12/2010 protocollo n. ME0441700 in atti dal 10/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 42117.1/2010)  
Coerenze: a Nord con strada comunale Manganello; a Est con strada provinciale e con la part. 373 della stessa ditta; a Sud con la part 376 e 381 della stessa ditta e ad Ovest con la part. 389 della stessa ditta.
- foglio 29 particella 372 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 794, reddito agrario 1,23 € reddito dominicale 3,90 € indirizzo catastale: CONTRADA SANT'ANTONIO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tabella di variazione del 10/12/2010 protocollo n. ME0441700 in atti dal 10/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 42117.1/2010)  
Coerenze: a Nord con strada comunale Manganello; a Est con strada provinciale e con la part. 373 della stessa ditta; a Sud con la part 376 e 381 della stessa ditta e ad Ovest con la part. 389 della stessa ditta.

Presenta una forma irregolare, un'orografia leggero declivio, una tessitura prevalente medio impasto, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ulivi, noccioli ,Il terreno

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	28.672,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 114.988,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 97.739,80
Data della valutazione:	04/01/2019

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/05/2010 a firma di Notaio Silverio Magno - Messina ai nn. Rep. 27343 / Racc. 8741 di repertorio, registrata il 31/05/2010 a Messina , iscritta il 31/05/2010 a Messina ai nn. Reg. Gen. n. 17503 - Reg. Part. 2718, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 700000,00.

Importo capitale: 350000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/07/2017 a firma di Tribunale di Patti (ME) ai nn. 973 di rep. di repertorio, trascritta il 12/10/2017 a Messina ai nn. Reg. gen. n. 24191 - Reg. part. n. 18759, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziario esecutivo di pignoramento immobiliare

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Ulteriori avvertenze:	
la part. 390 ricade nel Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI).	

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/05/2003), con atto stipulato il 30/05/2003 a firma di Notaio Silverio Magno da Messina ai nn. 18640 di rep. di repertorio, trascritto il 04/06/2003 a Messina ai nn. 15557/12537, in forza di atto di compravendita

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/11/1974 fino al 30/05/2003), con atto stipulato il 24/11/1974 a firma di notar Guido Fazio ai nn. 1320 di rep. di repertorio, trascritto il 13/12/1974 a Messina ai nn. 22258/20125, in forza di atto di compravendita. Il titolo è riferito solamente a terreno di cui al f. 29 partt. 387 e 388 (ex partt. 119). Sul foglio di mappa risulta ancora presente la part. 122 che in realtà è stata soppressa ed ha generato la part. 388.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione a seguito di testamento olografo (dal 01/03/1979 fino al 30/05/2003), con atto stipulato il 09/08/1979 a firma di Ufficio del Registro di Roma ai nn. den. n. 8490 del 09/08/1979 di repertorio, trascritto il 17/07/1981 a Roma ai nn. 15068/13487, in forza di denuncia di successione a seguito di testamento olografo. Il titolo è riferito solamente a terreno di cui al f. 29 partt. 121, 123 e 388 (ex partt. 122). Terreni di cui al f. 29 partt. 389, 372 e 374 (ex partt. 38, 39 e 228). La successione è stata accettata con atto di adesione e acquiescenza a testamento del 12/02/1980 e trascritta il 04/03/1980 ai nn. 4768/4220.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione a seguito di testamento olografo (dal 01/03/1979 fino al 30/05/2003), con atto stipulato il 09/08/1979 a firma di Ufficio del Registro di Roma ai nn. den. n. 8490 del 09/08/1979 di repertorio, trascritto il 17/07/1981 a Roma ai nn. 15068/13487, in forza di denuncia di successione a seguito di testamento olografo. Il titolo è riferito solamente a terreno di cui al f. 29 partt. 121, 123 e 388 (ex partt. 122). Terreni di cui al f. 29 partt. 389, 372 e 374 (ex partt. 38, 39 e 228). La successione è stata accettata con atto di adesione e acquiescenza a testamento del 12/02/1980 e trascritta il 04/03/1980 ai nn. 4768/4220.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione a seguito di testamento olografo (dal 01/03/1979 fino al 30/05/2003), con atto stipulato il 09/08/1979 a firma di Ufficio del Registro di Roma ai nn. den. n. 8490 del 09/08/1979 di repertorio, trascritto il 17/07/1981 a Roma ai nn. 15068/13487, in forza di denuncia di successione a seguito di testamento olografo. Il titolo è riferito solamente a terreno di cui al f. 29 partt. 121, 123 e 388 (ex partt. 122). Sul foglio di mappa risulta ancora presente la part. 122 che in realtà è stata soppressa ed ha generato la part. 388. La successione è stata accettata con atto di adesione e acquiescenza a testamento del 12/02/1980 e trascritta il 04/03/1980 ai nn. 4768/4220.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di atto di compravendita (dal 27/02/1980 fino al 30/05/2003), con atto stipulato il 27/02/1980 a firma di notar Isabella Amodei, trascritto il 13/03/1980 ai nn. 5623/4975, in forza di atto di compravendita. Il titolo è riferito solamente a terreni di cui al f. 29 partt. 389, 372 e 374 (ex partt. 38, 39 e 228)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di atto di compravendita (dal 27/02/1980 fino al 30/05/2003), con atto stipulato il 27/02/1980 a firma di notar Isabella Amodei, trascritto il

13/03/1980 ai nn. 5623/4975, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a terreni di cui al f. 29 partt. 389, 372 e 374 (ex partt. 38, 39 e 228)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione a seguito di testamento olografo (dal 19/03/1981 fino al 30/05/2003), con atto stipulato il 19/03/1981 a firma di Ufficio del Registro di Roma ai nn. den. n. 9229 del 05/08/1981 di repertorio, trascritto il 17/10/1983 a Roma ai nn. 24465/21680, in forza di denuncia di successione a seguito di testamento olografo.

Il titolo è riferito solamente a terreni di cui al f. 29 partt. 376, 378, 381 e 383 e fabbricati di cui al f. 29 partt. 377, 379 e 385 (ex partt. 87, 90, 160).

Alla data del 25/10/2017 non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.D.G. n. 883/D.R.U. del 19/11/2010, l'immobile ricade in zona E.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

**Zona E: parti del territorio destinate ad usi agricoli** Le zone agricole sono tutte le parti del territorio comunale, appartenenti al Sistema Agrario ovvero al Sistema Naturalistico, destinate all'esercizio di attività agricole, ovvero recuperabili a tali attività produttive, o comunque destinate ad attività direttamente connesse con le produzioni agricole.

Per tali zone il P.R.G. regola e disciplina gli interventi che comportano trasformazioni urbanistiche o edilizie che incidono sul patrimonio dei beni naturali, ambientali, culturali e civili del territorio al fine di tutelare e promuovere: · il corretto utilizzo delle risorse fisiche del territorio; · lo sviluppo, il rafforzamento e la riqualificazione delle unità tecnico-economiche e produttive proprie e connesse ad imprese singole o associate; · la valorizzazione del patrimonio produttivo, edilizio ed infrastrutturale esistente; · la programmazione e lo sviluppo delle attività e dei servizi a diretto supporto della funzione produttiva primaria e dei suoi addetti; · l'incentivazione e l'incremento di nuove tecniche e processi produttivi efficienti nel rispetto dell'ambiente e del territorio. Interventi di nuova edificazione o trasformazione d'uso del suolo che siano in contrasto con l'attività agricola e con le finalità produttive del territorio agricolo ovvero con le finalità di tutela del paesaggio agrario sono da ritenersi incompatibili con la destinazione d'uso delle zone agricole e pertanto non ammissibili. Conseguentemente il P.R.G. individua con apposita destinazione di zona le parti del territorio esclusivamente riservate agli usi agricoli e disciplina i nuovi interventi ammessi in rigorosa dipendenza degli obiettivi indicati, favorendo comunque al contempo il massimo recupero del patrimonio edificato esistente.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

nell'atto di pignoramento immobiliare c'è indicata la part. 38 di 22.370 mq, la quale è stata soppressa; tale soppressione ha generato la part. 389 di 19.940 mq e la part. 390 di 2.430 mq.

### **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:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SAN PIERO PATTI LOCALITÀ S. ANTONIO, FRAZIONE LOCALITÀ S.  
ANTONIO, QUARTIERE /

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a SAN PIERO PATTI località S. Antonio, frazione località S. Antonio, quartiere /, della superficie commerciale di **28.672,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in San Piero Patti (ME) c.da Mangioliva, località Sant'Antonio, avente superficie complessiva di mq 28.672.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 390 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 2, superficie 2430, reddito agrario 6,90 € reddito dominicale 15,69 € indirizzo catastale: CONTRADA SANT'ANTONIO, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tabella di variazione del 17/06/2005 protocollo n. ME0109295 in atti dal 20/06/2005 (n. 108156.1/2005) / FRAZIONAMENTO del 23/05/2005 protocollo n. ME0092745 in atti dal 23/05/2005 (n. 92745.1/2005)  
Coerenze: a Nord con strada comunale Manganello, a Est e a Sud con la part. 389 della stessa ditta.
- foglio 29 particella 389 (catasto terreni), qualita/classe NOCCIOLETO 4, superficie 19940, reddito agrario 13,39 € reddito dominicale 66,94 € indirizzo catastale: CONTRADA SANT'ANTONIO, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 23/05/2005 protocollo n. ME0092745 in atti dal 23/05/2005 (n. 92745.1/2005)  
Coerenze: a Nord con strada comunale Manganello; a Est con la part. 372 della stessa ditta; a Sud con la part 376 della stessa ditta e con le partt. 77 e 154 di altra ditta.
- foglio 29 particella 372 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PASCOLO 1, superficie 5508, reddito agrario 2,28 € reddito dominicale 7,11 € indirizzo catastale: CONTRADA SANT'ANTONIO, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tabella di variazione del 10/12/2010 protocollo n. ME0441700 in atti dal 10/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 42117.1/2010)  
Coerenze: a Nord con strada comunale Manganello; a Est con strada provinciale e con la part. 373 della stessa ditta; a Sud con la part 376 e 381 della stessa ditta e ad Ovest con la part. 389 della stessa ditta.
- foglio 29 particella 372 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 794, reddito agrario 1,23 € reddito dominicale 3,90 € indirizzo catastale: CONTRADA SANT'ANTONIO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da

Tabella di variazione del 10/12/2010 protocollo n. ME0441700 in atti dal 10/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 42117.1/2010)

Coerenze: a Nord con strada comunale Manganello; a Est con strada provinciale e con la part. 373 della stessa ditta; a Sud con la part 376 e 381 della stessa ditta e ad Ovest con la part. 389 della stessa ditta.

Presenta una forma irregolare, un'orografia leggero declivio, una tessitura prevalente medio impasto, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ulivi, noccioli ,Il terreno



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Patti e Montalbano Elicona). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 92 Km aeroporto di Catania – Fontanarossa

nella media ★★☆☆☆☆

ferrovia distante 18 Km dalla stazione di Patti - San Piero Patti

nella media ★★☆☆☆☆

autostrada distante 15 Km dallo svincolo autostradale di Patti

nella media ★★☆☆☆☆

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in San Piero Patti (ME) c.da Mangioliva, località Sant'Antonio, avente superficie complessiva di mq 28.672 consistente in parte in uliveto, in parte in nocciueto e in parte in pascolo e seminativo arborato.

Il terreno fa parte di un podere e vi si accede attraversando altre particelle di terreno della stessa ditta.

## CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo part. 390	2.430,00	x	100 %	=	2.430,00
Terreno agricolo part. 389	19.940,00	x	100 %	=	19.940,00
Terreno agricolo part. 372	6.302,00	x	100 %	=	6.302,00
<b>Totale:</b>	<b>28.672,00</b>				<b>28.672,00</b>



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita  
 Data contratto/rilevazione: 04/12/2017  
 Descrizione: terreno agricolo  
 Indirizzo: San Piero Patti località Ramondino  
 Superfici principali e secondarie: 1600  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 7.000,00 pari a 4,38 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita  
 Data contratto/rilevazione: 21/10/2015  
 Descrizione: terreno agricolo  
 Indirizzo: San Piero Patti località Bruvina  
 Superfici principali e secondarie: 7500  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 30.000,00 pari a 4,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili indicati in oggetto, la valutazione dei beni è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Prezzo	-	7.000,00	30.000,00
Consistenza	28.672,00	1.600,00	7.500,00
Data [mesi]	0	13,00	39,00
Prezzo unitario	-	4,38	4,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	4,00	4,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

<b>Caratteristiche:</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Prezzo	7.000,00	30.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	108.288,00	84.688,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>115.288,00</b>	<b>114.688,00</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **114.988,00**  
 Divergenza: 0,52% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 28.672,00 x 4,01 = **114.988,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 114.988,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 114.988,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili indicati in oggetto, la valutazione dei beni è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Patti, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di San Piero Patti, agenzie: Patti, 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:

<b>ID</b>	<b>descrizione</b>	<b>consistenza</b>	<b>cons. accessori</b>	<b>valore intero</b>	<b>valore diritto</b>
A	terreno	28.672,00	0,00	114.988,00	114.988,00

agricolo		
	<b>114.988,00 €</b>	<b>114.988,00 €</b>

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: **€ 114.988,00**

**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: **€ 17.248,20**

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: **€ 97.739,80**

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 108/2017

## LOTTO 4

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno agricolo a SAN PIERO PATTI località S. Antonio /, frazione Mangioliva, quartiere /, della superficie commerciale di **32.421,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Piena proprietà per la quota di 1/1 di uno spezzone di terreno agricolo sito in San Piero Patti (ME) c.da Mangioliva, località Sant'Antonio, avente superficie complessiva di mq 32.421, coltivato a seminativo irriguo e arborato, pascolo e uliveto.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 383 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe ULIVETO 2, superficie 54, reddito agrario 0,15 € reddito dominicale 0,35 € indirizzo catastale: CONTRADA SANT'ANTONIO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 07/05/2014 protocollo n. ME0367327 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 14609.1/2014)  
Coerenze: a Nord con la part. 374, a Est con la part. 123, a Sud e ad Ovest con la part. 378, tutte della stessa ditta.
- foglio 29 particella 373 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 198, reddito agrario 0,31 € reddito dominicale 0,97 € indirizzo catastale: CONTRADA SANT'ANTONIO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 18/02/2003 protocollo n. 36855 in atti dal 18/02/2003 (n. 503.1/2003)  
Coerenze: a Nord con strada provinciale, a Est con part. 227 di altra ditta, a Sud con part. 377 della stessa ditta, a Ovest con la part. 372 della stessa ditta.
- foglio 29 particella 381 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PASCOLO 1, superficie 605, reddito agrario 0,25 € reddito dominicale 0,78 € indirizzo catastale: CONTRADA SANT'ANTONIO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tabella di variazione del 10/12/2010 protocollo n. ME0441703 in atti dal 10/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 42120.1/2010)  
Coerenze: a Nord con la part. 372 della stessa ditta; a Est e a Sud con la part. 377 della stessa ditta; a Ovest con la part. 376 della stessa ditta.
- foglio 29 particella 381 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEM IRR ARB 2, superficie 320, reddito agrario 1,74 € reddito dominicale 2,97 € indirizzo catastale: CONTRADA SANT'ANTONIO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tabella di variazione del 10/12/2010 protocollo n. ME0441703 in atti dal 10/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 42120.1/2010)  
Coerenze: a Nord con la part. 372 della stessa ditta; a Est e a Sud con la part. 377 della stessa ditta; a Ovest con la part. 376 della stessa ditta.
- foglio 29 particella 376 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PASCOLO 1, superficie 18941, reddito agrario 7,83 € reddito dominicale 24,46 € indirizzo catastale: CONTRADA SANT'ANTONIO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tabella di variazione del 10/12/2010 protocollo n. ME0441701 in atti dal 10/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 42118.1/2010)  
Coerenze: a Nord con le partt. 389 e 372 della stessa ditta; a Est, con le partt. 381, 377 e 378 della stessa ditta; a Sud con la part. 86 di altra ditta; ad Ovest con la part. 82 di altra ditta.
- foglio 29 particella 378 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe ULIVETO 2, superficie 2400, reddito agrario 6,82 € reddito dominicale 15,49 € indirizzo catastale: CONTRADA

SANT'ANTONIO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tabella di variazione del 10/12/2010 protocollo n. ME0441702 in atti dal 10/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 42119.1/2010)

Coerenze: a Nord con la part. 227 di altra ditta; a Est con la part. 162 di altra ditta, con le partt. 383 e 374 della stessa ditta; a Sud con la part. 121 della stessa ditta e part. 192 di altra ditta; a Ovest con la part. 376 della stessa ditta.

- foglio 29 particella 378 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO 1, superficie 7577, reddito agrario 3,13 € reddito dominicale 9,78 € indirizzo catastale: CONTRADA SANT'ANTONIO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tabella di variazione del 10/12/2010 protocollo n. ME0441702 in atti dal 10/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 42119.1/2010)  
Coerenze: a Nord con le partt. 389 e 372 della stessa ditta; a Est, con le partt. 381, 377 e 378 della stessa ditta; a Sud con la part. 86 di altra ditta; ad Ovest con la part. 82 di altra ditta.
- foglio 29 particella 378 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe SEM IRR ARB 2, superficie 709, reddito agrario 3,84 € reddito dominicale 6,59 € indirizzo catastale: CONTRADA SANT'ANTONIO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tabella di variazione del 10/12/2010 protocollo n. ME0441702 in atti dal 10/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 42119.1/2010)  
Coerenze: a Nord con le partt. 389 e 372 della stessa ditta; a Est, con le partt. 381, 377 e 378 della stessa ditta; a Sud con la part. 86 di altra ditta; ad Ovest con la part. 82 di altra ditta.
- foglio 29 particella 383 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PASCOLO 1, superficie 1617, reddito agrario 67,00 € reddito dominicale 2,09 € indirizzo catastale: CONTRADA SANT'ANTONIO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 07/05/2014 protocollo n. ME0367327 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 14609.1/2014)  
Coerenze: a Nord con la part. 374, a Est con la part. 123, a Sud e ad Ovest con la part. 378, tutte della stessa ditta.

Presenta una forma irregolare, un'orografia leggermente in declivio, una tessitura prevalente medio impastoIl terreno

**B** **ricovero animali** a SAN PIERO PATTI località S. Antonio /, frazione Mangioliva, quartiere /, della superficie commerciale di **29,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Piena proprietà per la quota di 1/1 di una stalla sita in San Piero Patti (ME) c.da Mangioliva, località Sant'Antonio, avente superficie complessiva di 29 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 385 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq, rendita 50,92 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SANT'ANTONIO, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - VARIAZIONE del 13/03/2003 protocollo n. 109021 in atti dal 23/04/2003 RETTIFICA CLASSAMENTO DOCFA (n. 68374.1/2003)  
Coerenze: a Nord, Est e Sud con la part 383 e ad Ovest con la part. 378 entrambe della stessa ditta.

**C** **casa colonica** a SAN PIERO PATTI località S. Antonio /, frazione Mangioliva, quartiere /, della superficie commerciale di **179,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Piena proprietà per la quota di 1/1 di una casa colonica sita in San Piero Patti (ME) c.da Mangioliva, località Sant'Antonio, avente una superficie complessiva di 179 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra/primo. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 379 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 85 mq, rendita 149,26 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SANT'ANTONIO, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. / VARIAZIONE del 13/03/2003 protocollo n. 224667 in atti dal

23/09/2003 RETTIFICA CLASSAMENTO DOCFA (n. 68373.1/2003)

Coerenze: a Nord e a Ovest con la part. 378 della stessa ditta; a Sud e a Est con la part. 383 della stessa ditta.

- foglio 29 particella 379 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 97 mq, rendita 185,95 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SANT'ANTONIO, piano: primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. / VARIAZIONE del 13/03/2003 protocollo n. 224669 in atti dal 23/09/2003 RETTIFICA CLASSAMENTO DOCFA (n. 68373.1/2003)  
Coerenze: a Nord e a Ovest con la part. 378 della stessa ditta; a Sud e a Est con la part. 383 della stessa ditta.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1920.

**C.1 altro terreno**, composto da corte di proprietà esclusiva del sub 1, sviluppa una superficie commerciale di **5,40** Mq.

**D casa signorile** a SAN PIERO PATTI località S. Antonio /, frazione Mangioliva, quartiere /, della superficie commerciale di **370,11** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Piena per la quota di 1/1 di una casa padronale dei primi del Novecento, in corso di ristrutturazione, sita in San Piero Patti (ME) c.da Mangioliva, località Sant'Antonio, avente superficie complessiva di circa 350 mq oltre accessori.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra/primo, ha un'altezza interna di PT h 3,50 - PP h media 4,35. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 377 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, consistenza 0, indirizzo catastale: CONTRADA SANT'ANTONIO, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 12/03/2003 protocollo n. 67103 in atti dal 12/03/2003 COSTITUZIONE (n. 696.1/2003)  
Coerenze: a Nord con le partt. 373, 376 e 381, a Est con la part. 378, a Sud con le partt. 378 e 376 e ad Ovest con la part. 376, tutte della stessa ditta.
- foglio 29 particella 377 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 347 mq, rendita 516,97 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SANT'ANTONIO, piano: terra/primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. / COSTITUZIONE del 12/03/2003 protocollo n. 67103 in atti dal 12/03/2003 COSTITUZIONE (n. 696.1/2003)  
Coerenze: a Nord con le partt. 373, 376 e 381, a Est con la part. 378, a Sud con le partt. 378 e 376 e ad Ovest con la part. 376, tutte della stessa ditta.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1920 ristrutturato nel 2005.

**E magazzino** a SAN PIERO PATTI località S. Antonio /, frazione Mangioliva, quartiere /, della superficie commerciale di **43,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Piena proprietà per la quota di 1/1 di una locale di deposito sito in San Piero Patti (ME) c.da Mangioliva, località Sant'Antonio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 377 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 26 mq, rendita 38,94 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SANT'ANTONIO, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. / COSTITUZIONE del 12/03/2003 protocollo n. 67103 in atti dal 12/03/2003 COSTITUZIONE (n. 696.1/2003)  
Coerenze: a Nord con le partt. 373, 376 e 381, a Est con la part. 378, a Sud con le partt. 378 e 376 e ad Ovest con la part. 376, tutte della stessa ditta.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1920.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	33.042,86 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	5,40 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 533.168,91
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 453.193,57
Data della valutazione:	04/01/2019

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/05/2010 a firma di Notaio Silverio Magno - Messina ai nn. Rep. 27343 / Racc. 8741 di repertorio, registrata il 31/05/2010 a Messina , iscritta il 31/05/2010 a Messina ai nn. Reg. Gen. n. 17503 - Reg. Part. 2718, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 700000,00.

Importo capitale: 350000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/07/2017 a firma di Tribunale di Patti (ME) ai nn. 973 di rep. di repertorio, trascritta il 12/10/2017 a Messina ai nn. Reg. gen. n. 24191 - Reg. part. n. 18759, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziario esecutivo di pignoramento immobiliare

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
Ulteriori avvertenze:	
Le particelle 376 e 378 ricadono nel Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI).	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/05/2003), con atto stipulato il 30/05/2003 a firma di Notaio Silverio Magno da Messina ai nn. 18640 di rep. di repertorio, trascritto il 04/06/2003 a Messina ai nn. 15557/12537, in forza di atto di compravendita

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/11/1974 fino al 30/05/2003), con atto stipulato il 24/11/1974 a firma di notar Guido Fazio ai nn. 1320 di rep. di repertorio, trascritto il 13/12/1974 a Messina ai nn. 22258/20125, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a terreno di cui al f. 29 partt. 387 e 388 (ex partt. 119).

Sul foglio di mappa risulta ancora presente la part. 122 che in realtà è stata soppressa ed ha generato la part. 388.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione a seguito di testamento olografo (dal 01/03/1979 fino al 30/05/2003), con atto stipulato il 09/08/1979 a firma di Ufficio del Registro di Roma ai nn. den. n. 8490 del 09/08/1979 di repertorio, trascritto il 17/07/1981 a Roma ai nn. 15068/13487, in forza di denuncia di successione a seguito di testamento olografo.

Il titolo è riferito solamente a terreno di cui al f. 29 partt. 121, 123 e 388 (ex partt. 122).

Sul foglio di mappa risulta ancora presente la part. 122 che in realtà è stata soppressa ed ha generato la part. 388. La successione è stata accettata con atto di adesione e acquiescenza a testamento del 12/02/1980 e trascritta il 04/03/1980 ai nn. 4768/4220.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione a seguito di testamento olografo (dal 01/03/1979 fino al 30/05/2003), con atto stipulato il 09/08/1979 a firma di Ufficio del Registro di Roma ai nn. den. n. 8490 del 09/08/1979 di repertorio, trascritto il 17/07/1981 a Roma ai nn. 15068/13487, in forza di denuncia di successione a seguito di testamento olografo.

Il titolo è riferito solamente a terreno di cui al f. 29 partt. 121, 123 e 388 (ex partt. 122).

Terreni di cui al f. 29 partt. 389, 372 e 374 (ex partt. 38, 39 e 228). La successione è stata accettata con atto di adesione e acquiescenza a testamento del 12/02/1980 e trascritta il 04/03/1980 ai nn. 4768/4220.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione a seguito di testamento olografo (dal 01/03/1979 fino al 30/05/2003), con atto stipulato il 09/08/1979 a firma di Ufficio del Registro di Roma ai nn. den. n. 8490 del 09/08/1979 di repertorio, trascritto il 17/07/1981 a Roma ai nn. 15068/13487, in forza di denuncia di successione a seguito di testamento olografo.

Il titolo è riferito solamente a terreno di cui al f. 29 partt. 121, 123 e 388 (ex partt. 122).

Terreni di cui al f. 29 partt. 389, 372 e 374 (ex partt. 38, 39 e 228). La successione è stata accettata con atto di adesione e acquiescenza a testamento del 12/02/1980 e trascritta il 04/03/1980 ai nn. 4768/4220.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di atto di compravendita (dal 27/02/1980 fino al 30/05/2003), con atto stipulato il 27/02/1980 a firma di notar Isabella Amodei, trascritto il 13/03/1980 ai nn. 5623/4975, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a terreni di cui al f. 29 partt. 389, 372 e 374 (ex partt. 38, 39 e 228)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di atto di compravendita (dal 27/02/1980 fino al 30/05/2003), con atto stipulato il 27/02/1980 a firma di notar Isabella Amodei, trascritto il 13/03/1980 ai nn. 5623/4975, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a terreni di cui al f. 29 partt. 389, 372 e 374 (ex partt. 38, 39 e 228)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione a seguito di testamento olografo (dal 19/03/1981 fino al 30/05/2003), con atto stipulato il 19/03/1981 a firma di Ufficio del Registro di Roma ai nn. den. n. 9229 del 05/08/1981 di repertorio, trascritto il 17/10/1983 a Roma ai nn. 24465/21680, in forza di denuncia di successione a seguito di testamento olografo.

Il titolo è riferito solamente a terreni di cui al f. 29 partt. 376, 378, 381 e 383 e fabbricati di cui al f. 29 partt. 377, 379 e 385 (ex partt. 87, 90, 160).

Alla data del 25/10/2017 non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.D.G. n. 883/D.R.U. del 19/11/2010, l'immobile ricade in zona E - E1 - E5 - E6.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

**Zona E: parti del territorio destinate ad usi agricoli** Le zone agricole sono tutte le parti del territorio comunale, appartenenti al Sistema Agrario ovvero al Sistema Naturalistico, destinate all'esercizio di attività agricole, ovvero recuperabili a tali attività produttive, o comunque destinate ad attività direttamente connesse con le produzioni agricole.

Per tali zone il P.R.G. regola e disciplina gli interventi che comportano trasformazioni urbanistiche o edilizie che incidono sul patrimonio dei beni naturali, ambientali, culturali e civili del territorio al fine di tutelare e promuovere: · il corretto utilizzo delle risorse fisiche del territorio; · lo sviluppo, il rafforzamento e la riqualificazione delle unità tecnico-economiche e produttive proprie e connesse ad imprese singole o associate; · la valorizzazione del patrimonio produttivo, edilizio ed infrastrutturale esistente; · la programmazione e lo sviluppo delle attività e dei servizi a diretto supporto della funzione produttiva primaria e dei suoi addetti; · l'incentivazione e l'incremento di nuove tecniche e processi produttivi efficienti nel rispetto dell'ambiente e del territorio. Interventi di nuova edificazione o trasformazione d'uso del suolo che siano in contrasto con l'attività agricola e con le finalità produttive del territorio agricolo ovvero con le finalità di tutela del paesaggio agrario sono da ritenersi incompatibili con la destinazione d'uso delle zone agricole e pertanto non ammissibili. Conseguentemente il P.R.G. individua con apposita destinazione di zona le parti del territorio esclusivamente riservate agli usi agricoli e disciplina i nuovi interventi ammessi in rigorosa dipendenza degli obiettivi indicati, favorendo comunque al contempo il massimo recupero del patrimonio edificato esistente.

**Zona E1 - ambito agrario extraurbano di salvaguardia e riqualificazione di aspetti ambientali e paesaggistici.**

Comprende le aree del boschive, caratterizzate dalla presenza di boschi artificiali e misti, e le relative fasce di rispetto che non presentano fenomeni di rischio geomorfologico ed idrogeologico. Gli obiettivi da perseguirsi per quest'ambito sono la conservazione dei caratteri attuali, sia di tipo percettivo che fisico-biologico; nonché l'incentivazione di usi compatibili, quale quello culturale ricreativo, nel rispetto dei caratteri costitutivi dell'area. Data la particolare configurazione morfologica e le valenze naturalistiche, infatti, l'area presenta essenzialmente un alto valore dal punto di vista ecologico e della percezione del paesaggio; per tale motivo non sono assentibili nella zona gli interventi di tipo A) e di tipo B) di cui al precedente art. 47, per quanto riguarda gli interventi di tipo C) e di tipo D) questi sono assentibili solo alle condizioni di seguito prescritte. Per gli usi

infrastrutturali: è consentita unicamente la realizzazione delle nuove strade; previste dal presente PRG e/o da strumenti o prospetti a questo sovraordinati, sono consentiti interventi di miglioramento della viabilità carrabile esistente limitatamente al controllo della qualità del manto stradale e ad eventuale consolidamento delle spalle, è inoltre previsto l'utilizzo di tecniche di "ingegneria ambientale" e la realizzazione di opere di mimetizzazione volte ad attutire il contrasto cromatico con le rocce e/o con il manto erboso; sono consentite le opere di miglioramento dei sentieri esistenti, per tali opere il fondo dovrà essere in terra battuta e la larghezza massima dovrà contenersi entro i due metri (salvo maggiore sezione del sentiero esistente). E' consentito l'uso insediativo di supporto ad attività escursionistiche, sportive o scientifiche mediante l'adattamento, senza trasformazioni esterne di tipologie e materiali né alterazione della cubatura e localizzazione, di eventuali ruderi o di manufatti esistenti. Relativamente agli usi produttivi sono ammessi nell'ambito unicamente quegli interventi finalizzati alla conservazione e riqualificazione del patrimonio naturale boschivo ed alla salvaguardia del territorio dai fenomeni di dissesto idrogeologico. Non sono ammessi, in nessun caso, gli usi produttivi estrattivi. In particolare "sono espressamente inibiti tutti gli interventi di trasformazione del territorio da effettuarsi all'interno dei boschi e delle fasce forestali e delle relative fasce di rispetto, tranne quelli espressamente consentiti dall'art. 10 della L.R. 16/96 e ss.mm.ii.. L'attività edilizia all'interno della fascia di rispetto dei boschi e delle fasce forestali, potrà comunque essere consentita soltanto mediante specifica variante urbanistica da assoggettare alle procedure previste dal citato art. 10 della L.R. 16/96 e ss.mm.ii.."

#### **Zona E5 - ambito agrario extraurbano di tutela delle colture storicizzate**

Comprende le aree caratterizzate dalla presenza della coltura storica del nocciolo. Obiettivo di fondo per quest'ambito è il mantenimento degli usi attuali, i quali presentano valenze sia da un punto di vista della produzione agricola che da quello del mantenimento dell'equilibrio storicopaesaggistico-ambientale; Per tale ambito, le presenti norme, pur consentendo tutti gli interventi connessi all'uso agricolo in atto, individuano adeguati correttivi che non rendano gli stessi incompatibili con le valenze storico-paesaggistiche dell'area. Infatti, al fine di tutelare il valore storico del paesaggio agrario di questo ambito, in tali aree gli interventi di tipo B) sono da considerarsi assenti unicamente se correlati al tipo di colture praticate nell'ambito.

#### **Zona E6 - ambito agrario extraurbano di mantenimento e riqualificazione del paesaggio agrario**

Comprende tutte le rimanenti aree agricole per le quali l'obiettivo principale consiste nel mantenimento e nell'incentivazione degli attuali usi compatibili. In tali aree non si prescrivono particolari condizioni o limitazioni delle possibilità di intervento di cui ai precedenti articoli.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: negli anni scorsi sono stati effettuati lavori di restauro/manutenzione straordinaria senza alcun titolo autorizzativo; i lavori allo stato attuale non risultano ultimati, ma versano in stato di abbandono.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia, oneri e competenze tecniche: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 GIORNI

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SAN PIERO PATTI LOCALITÀ S. ANTONIO /, FRAZIONE MANGIOLIVA,  
QUARTIERE /

### TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a SAN PIERO PATTI località S. Antonio /, frazione Mangioliva, quartiere /, della superficie commerciale di **32.421,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Piena proprietà per la quota di 1/1 di uno spezzone di terreno agricolo sito in San Piero Patti (ME) c.da Mangioliva, località Sant'Antonio, avente superficie complessiva di mq 32.421, coltivato a seminativo irriguo e arborato, pascolo e uliveto.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 383 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe ULIVETO 2, superficie 54, reddito agrario 0,15 € reddito dominicale 0,35 € indirizzo catastale: CONTRADA SANT'ANTONIO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 07/05/2014 protocollo n. ME0367327 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 14609.1/2014)  
Coerenze: a Nord con la part. 374, a Est con la part. 123, a Sud e ad Ovest con la part. 378, tutte della stessa ditta.
- foglio 29 particella 373 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 198, reddito agrario 0,31 € reddito dominicale 0,97 € indirizzo catastale: CONTRADA SANT'ANTONIO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 18/02/2003 protocollo n. 36855 in atti dal 18/02/2003 (n. 503.1/2003)  
Coerenze: a Nord con strada provinciale, a Est con part. 227 di altra ditta, a Sud con part. 377 della stessa ditta, a Ovest con la part. 372 della stessa ditta.
- foglio 29 particella 381 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PASCOLO 1, superficie 605, reddito agrario 0,25 € reddito dominicale 0,78 € indirizzo catastale: CONTRADA SANT'ANTONIO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tabella di variazione del 10/12/2010 protocollo n. ME0441703 in atti dal 10/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 42120.1/2010)  
Coerenze: a Nord con la part. 372 della stessa ditta; a Est e a Sud con la part. 377 della stessa ditta; a Ovest con la part. 376 della stessa ditta.
- foglio 29 particella 381 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEM IRR ARB 2, superficie 320, reddito agrario 1,74 € reddito dominicale 2,97 € indirizzo catastale: CONTRADA SANT'ANTONIO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tabella di variazione del 10/12/2010 protocollo n. ME0441703 in atti dal 10/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 42120.1/2010)  
Coerenze: a Nord con la part. 372 della stessa ditta; a Est e a Sud con la part. 377 della stessa ditta; a Ovest con la part. 376 della stessa ditta.
- foglio 29 particella 376 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PASCOLO 1, superficie 18941, reddito agrario 7,83 € reddito dominicale 24,46 € indirizzo catastale: CONTRADA

SANT'ANTONIO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tabella di variazione del 10/12/2010 protocollo n. ME0441701 in atti dal 10/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 42118.1/2010)

Coerenze: a Nord con le partt. 389 e 372 della stessa ditta; a Est, con le partt. 381, 377 e 378 della stessa ditta; a Sud con la part. 86 di altra ditta; ad Ovest con la part. 82 di altra ditta.

- foglio 29 particella 378 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe ULIVETO 2, superficie 2400, reddito agrario 6,82 € reddito dominicale 15,49 € indirizzo catastale: CONTRADA SANT'ANTONIO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tabella di variazione del 10/12/2010 protocollo n. ME0441702 in atti dal 10/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 42119.1/2010)  
Coerenze: a Nord con la part. 227 di altra ditta; a Est con la part. 162 di altra ditta, con le partt. 383 e 374 della stessa ditta; a Sud con la part. 121 della stessa ditta e part. 192 di altra ditta; a Ovest con la part. 376 della stessa ditta.
- foglio 29 particella 378 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO 1, superficie 7577, reddito agrario 3,13 € reddito dominicale 9,78 € indirizzo catastale: CONTRADA SANT'ANTONIO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tabella di variazione del 10/12/2010 protocollo n. ME0441702 in atti dal 10/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 42119.1/2010)  
Coerenze: a Nord con le partt. 389 e 372 della stessa ditta; a Est, con le partt. 381, 377 e 378 della stessa ditta; a Sud con la part. 86 di altra ditta; ad Ovest con la part. 82 di altra ditta.
- foglio 29 particella 378 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe SEM IRR ARB 2, superficie 709, reddito agrario 3,84 € reddito dominicale 6,59 € indirizzo catastale: CONTRADA SANT'ANTONIO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tabella di variazione del 10/12/2010 protocollo n. ME0441702 in atti dal 10/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 42119.1/2010)  
Coerenze: a Nord con le partt. 389 e 372 della stessa ditta; a Est, con le partt. 381, 377 e 378 della stessa ditta; a Sud con la part. 86 di altra ditta; ad Ovest con la part. 82 di altra ditta.
- foglio 29 particella 383 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PASCOLO 1, superficie 1617, reddito agrario 67,00 € reddito dominicale 2,09 € indirizzo catastale: CONTRADA SANT'ANTONIO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 07/05/2014 protocollo n. ME0367327 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 14609.1/2014)  
Coerenze: a Nord con la part. 374, a Est con la part. 123, a Sud e ad Ovest con la part. 378, tutte della stessa ditta.

Presenta una forma irregolare, un'orografia leggermente in declivio, una tessitura prevalente medio impastoIl terreno





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Patti e Montalbano Elicona). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 92 Km aeroporto di Catania – Fontanarossa nella media ★★☆☆☆☆

ferrovia distante 18 Km dalla stazione di Patti - San Piero Patti nella media ★★☆☆☆☆

autostrada distante 15 Km dallo svincolo autostradale di Patti nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media ★★☆☆☆☆

esposizione: nella media ★★☆☆☆☆

luminosità: nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità: al di sopra della media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale: nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di uno spezzone di terreno agricolo sito in San Piero Patti (ME) c.da Mangioliva, località Sant'Antonio, avente superficie complessiva di mq 32.421, coltivato a seminativo irriguo e arborato, pascolo e uliveto. Il terreno risulta essere attualmente incolto.

Il terreno fa parte di un podere più esteso e vi si accede attraversando altre particelle di terreno della stessa ditta.



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo part. 373	198,00	x	100 %	=	198,00
Terreno agricolo part. 376	18.941,00	x	100 %	=	18.941,00
Terreno agricolo part. 378	10.686,00	x	100 %	=	10.686,00
Terreno agricolo part. 381	925,00	x	100 %	=	925,00
Terreno agricolo part. 383	1.671,00	x	100 %	=	1.671,00

<b>Totale:</b>	<b>32.421,00</b>	<b>32.421,00</b>
----------------	------------------	------------------

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 04/12/2017

Descrizione: terreno agricolo

Indirizzo: San Piero Patti località Ramondino

Superfici principali e secondarie: 1500

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 7.000,00 pari a 4,67 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 21/10/2015

Descrizione: terreno agricolo

Indirizzo: San Piero Patti località Bruvina

Superfici principali e secondarie: 7500

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 30.000,00 pari a 4,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili indicati in oggetto, la valutazione dei beni è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	7.000,00	30.000,00
Consistenza	32.421,00	1.500,00	7.500,00
Data [mesi]	0	13,00	39,00
Prezzo unitario	-	4,67	4,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	4,00	4,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	7.000,00	30.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	123.684,00	99.684,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>130.684,00</b>	<b>129.684,00</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **130.184,00**

Divergenza: 0,77% < 5%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 32.421,00 x 4,02 = **130.184,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 130.184,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 130.184,00**

BENI IN SAN PIERO PATTI LOCALITÀ S. ANTONIO / , FRAZIONE MANGIOLIVA,  
QUARTIERE /

## RICOVERO ANIMALI

### DI CUI AL PUNTO B

**ricovero animali** a SAN PIERO PATTI località S. Antonio /, frazione Mangioliva, quartiere /, della superficie commerciale di **29,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Piena proprietà per la quota di 1/1 di una stalla sita in San Piero Patti (ME) c.da Mangioliva, località Sant'Antonio, avente superficie complessiva di 29 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 385 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq, rendita 50,92 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SANT'ANTONIO, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - VARIAZIONE del 13/03/2003 protocollo n. 109021 in atti dal 23/04/2003 RETTIFICA CLASSAMENTO DOCFA (n. 68374.1/2003)  
Coerenze: a Nord, Est e Sud con la part 385 e ad Ovest con la part. 378 entrambe della stessa ditta.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Patti e Montalbano Elicona). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 92 Km aeroporto di Catania – Fontanarossa	nella media	
ferrovia distante 18 Km dalla stazione di Patti - San Piero Patti	nella media	
autostrada distante 15 Km dallo svincolo autostradale di Patti	nella media	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	al di sopra della media	
stato di manutenzione generale:	pessimo	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di una stalla sita in San Piero Patti (ME) c.da Mangioliva, località Sant'Antonio.

Trattasi di un porcile composto da due piccoli vani al piano terra e uno al piano ammezzato. La superficie complessiva è di mq 29,7 mq.

#### 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
porcile	29,70	x	100 %	=	29,70
<b>Totale:</b>	<b>29,70</b>				<b>29,70</b>



### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

#### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 19/07/2016

Descrizione: fabbricato rurale

Indirizzo: località Ramondino San Piero Patti

Superfici principali e secondarie: 49

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 10.000,00 pari a 204,08 Euro/mq

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/10/2014

Descrizione: fabbricato rurale  
 Indirizzo: San Piero Patti contrada Bruvina  
 Superfici principali e secondarie: 75  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 15.000,00 pari a 200,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di individuare il più probabile valore di mercato dell'appartamento, la valutazione è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con

quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni sigola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

## TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Prezzo	-	10.000,00	15.000,00
Consistenza	29,70	49,00	75,00
Data [mesi]	0	30,00	51,00
Prezzo unitario	-	204,08	200,00

## TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	200,00	200,00

## TABELLA DI VALUTAZIONE

<b>Caratteristiche:</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Prezzo	10.000,00	15.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	-3.860,00	-9.060,00

<b>Prezzo corretto</b>	<b>6.140,00</b>		<b>5.940,00</b>
Valore corpo (media dei prezzi corretti):			<b>6.040,00</b>
Divergenza:	3,26%	<	<b>5%</b>
CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:			
Valore superficie principale:	29,70	x	203,37 = <b>6.040,00</b>
RIEPILOGO VALORI CORPO:			
<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):			<b>€ 6.040,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):			<b>€ 6.040,00</b>

BENI IN SAN PIERO PATTI LOCALITÀ S. ANTONIO /, FRAZIONE MANGIOLIVA,  
QUARTIERE /

## CASA COLONICA

DI CUI AL PUNTO C

**casa colonica** a SAN PIERO PATTI località S. Antonio /, frazione Mangioliva, quartiere /, della superficie commerciale di **179,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Piena proprietà per la quota di 1/1 di una casa colonica sita in San Piero Patti (ME) c.da Mangioliva, località Sant'Antonio, avente una superficie complessiva di 179 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra/primo. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 379 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 85 mq, rendita 149,26 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SANT'ANTONIO, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. / VARIAZIONE del 13/03/2003 protocollo n. 224667 in atti dal 23/09/2003 RETTIFICA CLASSAMENTO DOCFA (n. 68373.1/2003)  
Coerenze: a Nord e a Ovest con la part. 378 della stessa ditta; a Sud e a Est con la part. 383 della stessa ditta.
- foglio 29 particella 379 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 97 mq, rendita 185,95 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SANT'ANTONIO, piano: primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. / VARIAZIONE del 13/03/2003 protocollo n. 224669 in atti dal 23/09/2003 RETTIFICA CLASSAMENTO DOCFA (n. 68373.1/2003)  
Coerenze: a Nord e a Ovest con la part. 378 della stessa ditta; a Sud e a Est con la part. 383 della stessa ditta.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1920.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Patti e Montalbano Elicona). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 92 Km aeroporto di Catania –

nella media

Fontanarossa

ferrovia distante 18 Km dalla stazione di Patti -  
San Piero Patti

autostrada distante 15 Km dallo svincolo  
autostradale di Patti

nella media 

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

al di sopra della media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di una casa colonica sita in San Piero Patti (ME) c.da Mangioliva, località Sant'Antonio, avente una superficie complessiva di 179 mq.



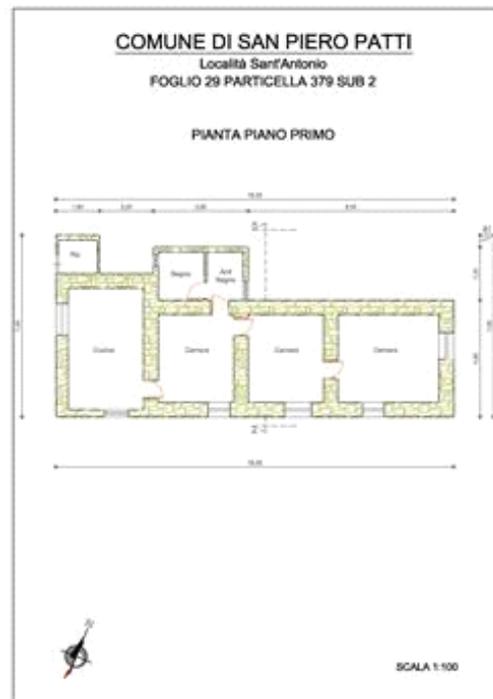


CONSISTENZA:

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
Ricovero animali	83,90	x	100 %	=	83,90
Abitazione	95,15	x	100 %	=	95,15
<b>Totale:</b>	<b>179,05</b>				<b>179,05</b>





**ACCESSORI:**

**altro terreno**, composto da corte di proprietà esclusiva del sub 1, sviluppa una superficie commerciale di **5,40 Mq.**

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 08/06/2016

Descrizione: fabbricato rurale

Indirizzo: località Ramondino San Piero Patti

Superfici principali e secondarie: 91

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 28.000,00 pari a 307,69 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/10/2014

Descrizione: fabbricato rurale

Indirizzo: San Piero Patti contrada Bruvina

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 15.000,00 pari a 300,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di individuare il più probabile valore di mercato dell'appartamento, la valutazione è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con

quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni sigola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

#### TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Prezzo	-	28.000,00	15.000,00
Consistenza	184,45	91,00	50,00
Data [mesi]	0	31,00	51,00
Prezzo unitario	-	307,69	300,00

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	300,00	300,00

#### TABELLA DI VALUTAZIONE

<b>Caratteristiche:</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Prezzo	28.000,00	15.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	28.033,50	40.333,50

<b>Prezzo corretto</b>	<b>56.033,50</b>		<b>55.333,50</b>
Valore corpo (media dei prezzi corretti):			<b>55.683,50</b>
Divergenza:	1,25%	<	<b>5%</b>

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	179,05	x	301,90	=	<b>54.054,76</b>
Valore superficie accessori:	5,40	x	301,90	=	<b>1.628,74</b>
					<b>55.683,50</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 55.683,50</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 55.683,50</b>

BENI IN SAN PIERO PATTI LOCALITÀ S. ANTONIO / , FRAZIONE MANGIOLIVA,  
QUARTIERE /

## CASA SIGNORILE

DI CUI AL PUNTO D

**casa signorile** a SAN PIERO PATTI località S. Antonio / , frazione Mangioliva, quartiere / , della superficie commerciale di **370,11** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Piena per la quota di 1/1 di una casa padronale dei primi del Novecento, in corso di ristrutturazione, sita in San Piero Patti (ME) c.da Mangioliva, località Sant'Antonio, avente superficie complessiva di circa 350 mq oltre accessori.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra/primo, ha un'altezza interna di PT h 3,50 - PP h media 4,35. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 377 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, consistenza 0, indirizzo catastale: CONTRADA SANT'ANTONIO, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 12/03/2003 protocollo n. 67103 in atti dal 12/03/2003 COSTITUZIONE (n. 696.1/2003)  
Coerenze: a Nord con le partt. 373, 376 e 381, a Est con la part. 378, a Sud con le partt. 378 e 376 e ad Ovest con la part. 376, tutte della stessa ditta.
- foglio 29 particella 377 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 347 mq, rendita 516,97 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SANT'ANTONIO, piano: terra/primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. / COSTITUZIONE del 12/03/2003 protocollo n. 67103 in atti dal 12/03/2003 COSTITUZIONE (n. 696.1/2003)  
Coerenze: a Nord con le partt. 373, 376 e 381, a Est con la part. 378, a Sud con le partt. 378 e 376 e ad Ovest con la part. 376, tutte della stessa ditta.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1920 ristrutturato nel 2005.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Patti e Montalbano Elicona). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 92 Km aeroporto di Catania – Fontanarossa
- ferrovia distante 18 Km dalla stazione di Patti - San Piero Patti
- autostrada distante 15 Km dallo svincolo autostradale di Patti



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piena per la quota di 1/1 di una casa padronale dei primi del Novecento, in corso di ristrutturazione, sita in San Piero Patti (ME) c.da Mangioliva, località Sant'Antonio, avente superficie complessiva di circa 350 mq oltre accessori.

Edificata nei primi anni del Novecento, la villa è realizzata in muratura portante in pietra sbozzata, originariamente intonacata, ma che, a seguito del recente intervento di restauro, è stata lasciata a vista.

Si compone di tre ampi vani al piano terra adibito a zona giorno e tre camere da letto con bagno in camera al piano primo, a cui si accede tramite una scala interna in cemento armato di recente costruzione. I solai sono in legno e sono stati interamente rifatti; è stato posato parzialmente l'impianto di riscaldamento a pavimento radiante e sono stati aggiunti dei corpi esterni adibiti a bagno e dispensa.

Esternamente l'immobile presenta ancora l'intonaco originario; la copertura è a falde con strato di finitura in laterizi.

All'immobile, che fa parte di un podere molto vasto esteso per parecchi ettari, si accede dalla strada provinciale 122 attraversando un cancello e percorrendo un viale sterrato e una corte di pertinenza esclusiva.

La villa da punto di vista panoramico è posizionata in modo strategico da cui è possibile apprezzare la vista delle isole Eolie.

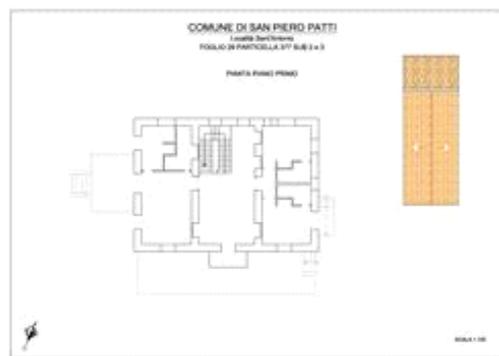
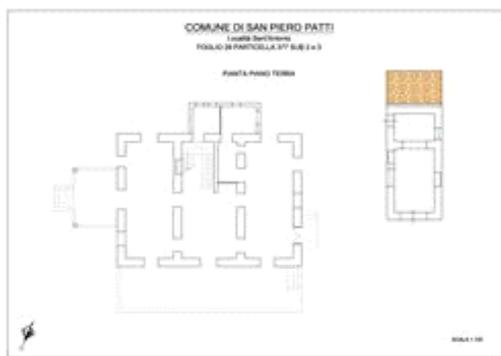


CONSISTENZA:

Critero 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
piano terra	182,95	x	100 %	=	182,95
piano primo	167,95	x	100 %	=	167,95
Balcone	4,03	x	30 %	=	1,21
Scale d'accesso	5,79	x	30 %	=	1,74
Patio	18,35	x	30 %	=	5,51
Terrazza	25,00	x	30 %	=	7,50
Terrazza	32,60	x	10 %	=	3,26
<b>Totale:</b>	<b>436,67</b>				<b>370,11</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 05/03/2014

Descrizione: appartamento per civile abitazione ubicato al di fuori del centro abitato e composto da sette vani catastali

Indirizzo: San Piero Patti località Santa Maria

Superfici principali e secondarie: 212

Superfici accessorie: 19

Prezzo/Prezzo richiesto: 300.000,00 pari a 1.298,70 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 21/07/2016

Descrizione: appartamento per civile abitazione composto da 5 vani catastali e posto auto

Indirizzo: San Piero Patti località Ramondino

Superfici principali e secondarie: 155

Superfici accessorie: 13

Prezzo/Prezzo richiesto: 220.000,00 pari a 1.309,52 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di individuare il più probabile valore di mercato dell'appartamento, la valutazione è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Nello specifico, essendo l'immobile allo stato semifinito, al valore ottenuto è stato decurtato il costo di completamento.

#### TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Prezzo	-	300.000,00	220.000,00
Consistenza	370,11	231,00	168,00
Data [mesi]	0	59,00	30,00
Prezzo unitario	-	1.298,70	1.309,52

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.298,70	1.298,70

#### TABELLA DI VALUTAZIONE

<b>Caratteristiche:</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>

Prezzo	300.000,00	220.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	180.663,64	262.481,82
<b>Prezzo corretto</b>	<b>480.663,64</b>	<b>482.481,82</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **481.572,73**  
 Divergenza: 0,38% < **5%**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 370,11 x 1.301,16 = **481.572,73**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
costi per il completamento dell'appartamento	-150.000,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 331.572,73**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 331.572,73**

BENI IN SAN PIERO PATTI LOCALITÀ S. ANTONIO / , FRAZIONE MANGIOLIVA,  
 QUARTIERE /

**MAGAZZINO**

DI CUI AL PUNTO E

**magazzino** a SAN PIERO PATTI località S. Antonio / , frazione Mangioliva, quartiere / , della superficie commerciale di **43,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Piena proprietà per la quota di 1/1 di una locale di deposito sito in San Piero Patti (ME) c.da Mangioliva, località Sant'Antonio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 377 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 26 mq, rendita 38,94 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SANT'ANTONIO, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. / COSTITUZIONE del 12/03/2003 protocollo n. 67103 in atti dal 12/03/2003 COSTITUZIONE (n. 696.1/2003)  
 Coerenze: a Nord con le partt. 373, 376 e 381, a Est con la part. 378, a Sud con le partt. 378 e 376 e ad Ovest con la part. 376, tutte della stessa ditta.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1920.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Patti e Montalbano Elicona). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 92 Km aeroporto di Catania – Fontanarossa

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ferrovia distante 18 Km dalla stazione di Patti - San Piero Patti

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

autostrada distante 15 Km dallo svincolo autostradale di Patti

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di una locale di deposito sito in San Piero Patti (ME) c.da Mangioliva, località Sant' Antonio.

L'immobile, a cui si accede dalla corte di proprietà esclusiva della part. 377 identificata con il sub 1, è costituito da un unico vano e sviluppa una superficie complessiva di 43 mq. La struttura è in muratura portante in pietra, le pareti sono intonacate internamente ed esternamente; la copertura è di tipo a falde con orditura principale e secondaria in legno e strato di finitura in laterizi. Il magazzino viene utilizzato come locale di deposito.

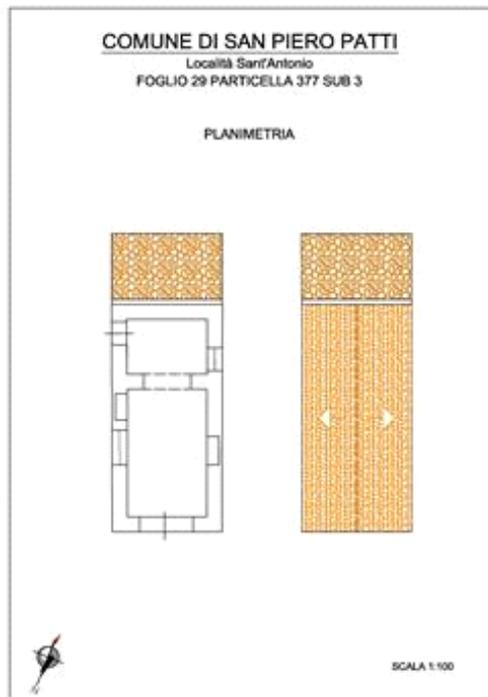


CONSISTENZA:

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	43,00	x	100 %	=	43,00
<b>Totale:</b>	<b>43,00</b>				<b>43,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 09/02/2016

Descrizione: fabbricato rurale

Indirizzo: località Ramondino San Piero Patti

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 15.000,00 pari a 250,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita  
 Data contratto/rilevazione: 29/10/2014  
 Descrizione: fabbricato rurale  
 Indirizzo: San Piero Patti contrada Bruvina  
 Superfici principali e secondarie: 53  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 13.000,00 pari a 245,28 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di individuare il più probabile valore di mercato dell'appartamento, la valutazione è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni sigola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

## TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Prezzo	-	15.000,00	13.000,00
Consistenza	43,00	60,00	53,00
Data [mesi]	0	35,00	51,00
Prezzo unitario	-	250,00	245,28

## TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	245,28	245,28

## TABELLA DI VALUTAZIONE

<b>Caratteristiche:</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Prezzo	15.000,00	13.000,00

Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	-4.169,81	-2.452,83
<b>Prezzo corretto</b>	<b>10.830,19</b>	<b>10.547,17</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **10.688,68**  
 Divergenza: 2,61% < **5%**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 43,00 x 248,57 = **10.688,68**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 10.688,68**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 10.688,68**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili indicati in oggetto, la valutazione dei beni è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Patti, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di San Piero Patti, agenzie: Patti, 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	32.421,00	0,00	130.184,00	130.184,00
B	ricovero	29,70	0,00	6.040,00	6.040,00

	animali				
C	casa colonica	179,05	5,40	55.683,50	55.683,50
D	casa signorile	370,11	0,00	331.572,73	331.572,73
E	magazzino	43,00	0,00	10.688,68	10.688,68
				<b>534.168,91 €</b>	<b>534.168,91 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 533.168,91**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 79.975,34**

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: **€ 453.193,57**

data 04/01/2019

il tecnico incaricato  
MARIA GRAZIA GIARDINA PAPA

