



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

106/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Banca di Credito Peloritano SpA, Banca Sella S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dr. Gianluca Antonio Peluso

CUSTODE:

avv. Barbara Schepis - avv. Marco Merenda

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/10/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ing. Angelo Modica

CF:MDCNGL57S27F158P

con studio in SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) via Trento 17

telefono: 3388554928

email: modican@tiscali.it

PEC: ingegnereangelomodica@postacertificata.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 106/2019

LOTTO 1**COMPLESSO IMMOBILIARE A DESTINAZIONE AGRICOLO-RICETTIVA -RISTORAZIONE****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

fabbricato con destinazione ristorante a PATTI Contrada Caforchio snc, della superficie commerciale di **334,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato a destinazione di ristorante, componente essenziale dell'azienda agricolo-ricettiva, costituito da un corpo edilizio a 2 elevazioni f.t. collegate da ampia scala esterna. Il piano terra è adibito a sala ristorante ben spaziosa e luminosa, sala buffet, n. 2 bagni per i clienti con disimpegni, locale cucina, vano cella frigo, locale per preparazioni prodotti tipici, locale spogliatoio, n. 2 vani igienico-sanitari con disimpegni. Il piano 1, raggiungibile mediante comoda ed ampia scala esterna con doppio invito, è costituito da unico ambiente destinato anch'esso a sala ristorante, dotato di n. 3 vani servizi igienici con disimpegno e da un'ampia terrazza all'occorrenza utilizzabile per l'attività ristoratoria esterna. Al piano terra vi è annesso un piccolo vano con autonomo ingresso destinato ad alloggio impianti. Intorno all'edificio l'ampia corte di circa mq 280 è delimitata da muretti e pavimentata con massetto cementizio ma priva di adeguata sistemazione (aiuole, parcheggi, ecc.). Le rifiniture interne sono apprezzabili per il contesto agricolo e sono caratterizzati da: intonaci del tipo "civile", pavimenti in piastrelle di ceramica, W.C. e vano cucina hanno le pareti rivestite da piastrelle di ceramica; infissi interni del tipo "tamburato", infissi esterni in profilato di alluminio con vetri camera. Esternamente i prospetti sono anch'essi rifiniti con intonaci protettivi colorati. L'immobile è dotato di impianti sottotraccia e, più specificatamente, di impianto elettrico con quadro generale, impianto idrico-sanitario, impianto di riscaldamento con termoconvettori, pannelli solari, impianto di illuminazione di emergenza, porte tagli-fuoco. Esternamente l'impianto di illuminazione è costituito da lampade su paletti e da analoghe lampade su pilastri della terrazza. Complessivamente l'edificio si presenta in buone condizioni manutentive. Il terrazzamento sul quale è situato l'edificio consente una apprezzabile visuale sul fondo valle. La corte intorno al fabbricato è priva di adeguata sistemazione e rifiniture (mancano aiuole, aree di sosta, ecc.)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, scala esterna, ha un'altezza interna di 4.30. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 391 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 196 mq, rendita 3.249,34 Euro, indirizzo catastale: Contrada Caforchio snc, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: il fabbricato è posto all'interno del compendio

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito ante 1967 e ristrutturato nel 2010.

B

fabbricato a destinazione ricettiva a PATTI Contrada Caforchio snc, della superficie commerciale di **219,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Palazzina a 2 elevazioni f.t., con struttura portante in muratura, solaio in laterocemento, copertura a tetto a falde. Scala di collegamento dei piani esterna. L'edificio ha destinazione ricettiva con n. 2 camere singole e n. 2 camere doppie al piano terra; con 2 miniappartamenti al piano 1, con vano di servizio sottoscala. Ogni alloggio ha accesso indipendente. Le camere sono dotate di servizi igienico-



sanitari con disimpegno. I W.C. hanno le pareti rivestite da piastrelle di ceramica. Tutti gli ambienti sono dotati di termo-convettori. Le rifiniture interne sono buone (intonaci lisci, pavimenti in piastrelle di ceramica, infissi interni tamburati, infissi esterni in profilato di alluminio con vetri camera). Le rifiniture esterne sono apprezzabili per soluzione architettonica. Complessivamente le condizioni manutentive sono buone, ad eccezione di localizzata umidità per risalita capillare al p. T

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, scala esterna, ha un'altezza interna di 3,25. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 393 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 9, consistenza 13,5 vani, rendita 1.080,69 Euro, indirizzo catastale: Contrada Caforchio snc, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: posta all'interno del compendio

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito ante 1967 e ristrutturato nel 2010.

C ufficio a PATTI Contrada Caforchio snc, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piccolo fabbricato terraneo di circa mq 40, adibito ad ufficio funzionale alla attività agricolo-ricettiva, costituito da unico vano con W.C., rifinito internamente ed esternamente con materiali, accessori ed impianti analoghi a quelli degli edifici principali. In atto ha destinazione catastale non aggiornata (F/3 - in corso costruzione)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 390 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Contrada Caforchio snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 23/10/2012 Pratica n. ME0259845 in atti dal 23/10/2012 COSTITUZIONE (n. 6754.1/2012)

Coerenze: Ricade entro il compendio

L'intero edificio sviluppa 1 piano, . Immobile costruito nel 2011.

D rustico a PATTI Contrada Caforchio snc, della superficie commerciale di **425,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ruderi di 2 antichi edifici costituenti, con la corte annessa di circa mq 535, una unica unità immobiliare catastale. Sono posti su un poggio da cui è possibile godere di ottima visuale. Un edificio è a 2 elevazioni, ha superficie in pianta di circa mq 90, e l'altro, ad unica elevazione con superficie di circa mq 240. Dal punto di vista della conservazione, le strutture sono fatiscenti, muri lesionati, cadenti e/o crollati, non vi sono più i tetti. La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è pari a: Sc = 425.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di circa 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 388 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Contrada Caforchio snc, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 23/10/2012 Pratica n. ME0259839 in atti dal 23/10/2012 COSTITUZIONE (n. 6753.1/2012)

Coerenze: situato all'interno del compendio

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1942.

E terreno agricolo a PATTI Contrada Caforchio snc, della superficie commerciale di **91.304,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ampio appezzamento di terreno agricolo di superficie complessiva pari a mq 91.304 (ettari 9,1304),



circostante e funzionale a tutti gli edifici rivolti all'attività agricola-ricettiva. Posto in gran parte su un pendio a moderata pendenza ed in misura minore su zone più acclivi. Una porzione (circa mq 4.000) è in atto coltivata ad uliveto con piante produttive poste a filari regolari; la rimanente porzione è in parte brulla ed incolta, destinata per gran parte dell'estensione a pascolo cespugliato ed in minore parte a querceto nelle zone a morfologia più accidentata. Sul terreno, in prossimità degli edifici cui è funzionale, sono situate: una piscina in corso di costruzione (ricadente nella particella 389) con sole strutture in c.a. che formano una vasca principale ed una vasca secondaria, un piccolo manufatto in muratura di superficie di circa mq 15 destinato ad alloggio impianti ed un canile (ricadenti sulla particella 387), un manufatto prefabbricato in lamiera (ricadente nella particella 392), un pozzo attivo e dotato di concessione (ricadente nella particella 387), la stradella di servizio in terra battuta che collega, attraversando anche fondi di terzi, il compendio con la sottostante strada comunale. L'accesso al fondo avviene attraverso un grande cancello in ferro a doppia anta. Lungo la stradella vi è dislocato l'impianto di illuminazione con lampioncini. Il fondo è dotato di sistema di raccolta acque bianche, con condotta sottotraccia e diversi pozzetti di intercettazione/ispezione posti lungo il bordo della stradella.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 451 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 0,3275, reddito agrario 5,07 €, reddito dominicale 15,22 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 15/05/2019 Pratica n. ME0057047 in atti dal 15/05/2019 presentato il 14/05/2019 (n. 57047.1/2019)
Coerenze: con terreno di terzi part. 452-80, stradella vicinale e restante fondo [REDACTED]
- foglio 33 particella 52 (catasto terreni), qualita/classe uliveto/pascol0, superficie 0,312, reddito agrario 1,42 €, reddito dominicale 5,78 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 15/12/2011 Pratica n. ME0421065 in atti dal 15/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 27954.1/2011)
Coerenze: con terreno di terzi part. 79 + altre, con restante fondo [REDACTED]
- foglio 33 particella 53 (catasto terreni), qualita/classe pascolo/fico d'india, superficie 0,142, reddito agrario 0,89 €, reddito dominicale 2,97 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 15/12/2011 Pratica n. ME0421066 in atti dal 15/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 27955.1/2011)
Coerenze: con restante fondo [REDACTED]
- foglio 33 particella 60 (catasto terreni), qualita/classe pascolo/pascolo arb., superficie 0,206, reddito agrario 0,85 €, reddito dominicale 3,72 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 15/12/2011 Pratica n. ME0421067 in atti dal 15/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 27956.1/2011)
Coerenze: con terreni di terzi e con restante fondo [REDACTED]
- foglio 33 particella 61 (catasto terreni), qualita/classe pascolo/pascolo arb., superficie 0,211, reddito agrario 0,87 €, reddito dominicale 3,81 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 15/12/2011 Pratica n. ME0421068 in atti dal 15/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 27957.1/2011)
Coerenze: con terreno di terzi part. 62 + altre, con restante fondo [REDACTED]
- foglio 33 particella 387 (catasto terreni), qualita/classe semin.-uliveto-pascolo, superficie 5,2055, reddito agrario 34,56 €, reddito dominicale 120,85 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 15/12/2011 Pratica n. ME0421076 in atti dal 15/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 27964.1/2011)



Coerenze: con terreni di terzi part. 80-47-62-382, con restante fondo [REDACTED]

- foglio 33 particella 389 (catasto terreni), qualita/classe seminat.-uliveto-pascolo, superficie 1,712, reddito agrario 27,81 €, reddito dominicale 71,63 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 15/12/2011 Pratica n. ME0421077 in atti dal 15/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 27965.1/2011)

Coerenze: con terreni di terzi, con restante fondo [REDACTED]

- foglio 33 particella 392 (catasto terreni), qualita/classe seminat. arb.-uliveto-pascolo, superficie 1,0144, reddito agrario 11,13 €, reddito dominicale 30,81 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 15/12/2011 Pratica n. ME0421078 in atti dal 15/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 27966.1/2011)

Coerenze: con terreni di terzi, con restante fondo [REDACTED]

Per tutte le particelle del compendio ANNOTAZIONE: VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2011) - Atti di passaggio intermedi non esistenti

Presenta una forma regolare, un'orografia discreta pendenza verso Nord, una tessitura prevalente terreno mediamente argilloso, le seguenti sistemazioni agrarie: parzialmente uliveto, sono state rilevate le seguenti colture arboree: in parte uliveto ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	92.322,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.020.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 867.425,00
Data della valutazione:	11/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Compendio con attività agrituristico-ricettiva in atto sospesa

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:*

Vincolo decennale di Destinazione (dalla data di ultimazione lavori, stipulata il 21/08/2013 a firma di notaio G. Bonanno , trascritta il 28/08/2013 a Messina ai nn. 22269/17675, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a fabbricato in corso di costruzione "corpo A" - locale di ricezione fg. 33 particella 393

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/07/2014 a firma di notaio P. Totaro , iscritta il 14/07/2014 a Messina ai nn. 16234/1468, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia Mutuo

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 10/12/2019 , trascritta il 20/12/2019 a Messina ai nn. 34821/26147, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/06/2013), con atto stipulato il 06/06/2013 a firma di notaio E. Cpozzi, trascritto il 10/06/2013 a Messina ai nn. 14857/11646

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 14/12/1982 fino al 14/07/1999), trascritto il 14/12/1982 a Messina ai nn. 29443/26129

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di testamento olografo (dal 14/07/1999 fino



al 17/10/2003), trascritto il 20/01/2000 ai nn. 1283/1146

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione di [REDACTED] [REDACTED] (dal 14/07/1999 fino al 17/10/2003), trascritto il 23/02/2009 ai nn. 6595/4602

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di accettazione tacita eredità di [REDACTED] [REDACTED] (dal 14/07/1999 fino al 13/09/2006), trascritto il 05/10/2006 ai nn. 41804/22691

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione usufrutto (dal 17/10/2003 fino al 06/06/2013), con atto stipulato il 17/10/2003 a firma di notaio A. Fedele, trascritto il 29/10/2003 ai nn. 30875/24331

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

-foglio 33 particelle 52-53-60-389-451 - zona E1 - art. 52 NdA del PRG

-foglio 33 particella 387 - zona E1 - art. 52 NdA - vincoli speciali (faglie) art. 52-70 NdA

-foglio 33 particella 392 - zona E1 - art. 52 NdA - vincoli speciali (impluvio) art. 52-69 NdA

-foglio 33 particella 389-451 - area P2 del PAI 012 - art. 22 DP 09//AdB del 6/5/2021

-foglio 33 particella 62 - area di livello di tutela 3 del P.P.A. dell'Ambito Regionale 9 Prov. Messina - art. 26 N.d.A. dell'Ambito 9

-foglio 33 particella 387 - area di livello di tutela 3 del P.P.A. dell'Ambito Regionale 9 Prov. Messina - art. 26 N.d.A. dell'Ambito 9

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Genio Civile **N.O. art. 18 L. 64/1974**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Recupero strutturale 2 fabbricati per struttura ricettiva e di ristorazione, rilasciata il 15/12/2010 con il n. 26696/10 di protocollo

Art. 28 L. n. 64/1974 - Genio Civile **N. Art. 28 L. 64/1974**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 18/12/2013 con il n. 350515 di protocollo

Collaudo Statico art. 7 L. 1086/1971 **N. Collaudo**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 22/10/2013

Attestato Conformità Impianto Elettrico, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 30/12/2013

Attestato Conformità Impianto Idrico-sanitario, rilasciata il 09/01/2014

Attestato di conformità impianto gas - serbatoio gpl **N. Attestato di conformità impianto gas - serbatoio g**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 11/12/2012 con il n. CS/8894/2012 di protocollo

Autorizzazione Genio Civile per ricerca acqua sott, rilasciata il 25/06/2012 con il n. 0237649 di protocollo

Licenza 11562 attingimento acque per uso irriguo, rilasciata il 26/01/2015 con il n. 11562 di protocollo

A.E. 56 per costruzione piscina, rilasciata il 11/07/2013 con il n. 56 di protocollo

C.E. 18 per magazzino agricolo (scaduta), rilasciata il 01/01/2012 con il n. 18 di protocollo.
Non attuata e scaduta

C.E. 56 per piscina , rilasciata il 11/07/2013 con il n. 56 di protocollo.



Lavori incompleti (realizzate solo opere strutturali)

N. N.O. Genio Civile per piscina, rilasciata il 23/07/2013 con il n. 255547 di protocollo

N. Autorizzazione Comune per pozzo, rilasciata il 15/04/2012

Autorizzazione Edilizia 37, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Recupero strutturale ed adeguamento igienico-sanitaria di 2 fabbricati per destinazione agrituristica ricettiva, rilasciata il 25/06/2010 con il n. 37 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricati particelle 391-393 fg. 33

Autorizzazione Edilizia 50, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Recupero strutturale ed adeguamento igienico-sanitaria di 2 fabbricati per destinazione agrituristica ricettiva, rilasciata il 15/07/2011 con il n. 50 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricati particelle 391-395 de fg. 33

Autorizzazione Edilizia 87, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Recupero strutturale ed adeguamento igienico-sanitaria di 2 fabbricati per destinazione agrituristica ricettiva, rilasciata il 12/11/2012 con il n. 87 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricati particelle 391-393 del fg. 33.

Non sono stati rilasciati dal Comune di Patti perchè non reperiti i grafici progettuali riferiti all'immobile fg. 33 particella 393

D.I.A. prot. 23021, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recupero strutturale ed igienico sanitario , rilasciata il 29/12/2012 con il n. 23021 di protocollo, agibilità del 29/05/2014

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Decreto n. 362 del 31/03/2004 - D.P. n. 9/AdB del 6/5/2021 (Modifica Piano Stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico della Regione Siciliana), l'immobile ricade in zona E1 - agricola normale . Norme tecniche di attuazione ed indici: riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 3/9/2023 cui si rimanda per tutti i dettagli . Il titolo è riferito solamente al foglio 33 particelle 52-53-60-61-389-451. Tutte le particelle risultano percorse dal fuoco nell'anno 2017

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per l'immobile fg. 33 particella 393: risulta rifinito e con destinazione di attività commerciale (C/1) mentre nell'atto di pignoramento del 10/12/2019 l'immobile risulta identificato catastalmente F/3 (in corso di costruzione)

Per l'immobile fg. 33 particella 388: risulta in catasto con destinazione F/3 (in corso di costruzione) mentre in realtà la più attinente classificazione è quella di F/2 (unità collabente). Inoltre, l'elaborato planimetrico riporta solo un rudere.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: ristorante:

a) difformità per distribuzione localizzata interna al piano T e 1 non incidente nella destinazione e nella relativa rendita catastale;

b) vano alloggio impianti ricavato in area intercapedine non compreso in progetto (normativa di riferimento: DPR n. 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:



- CILA in Sanatoria : €.800,00

Questa situazione è riferita solamente a fabbricato fg 33 particella 391

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: piccolo fabbricato di mq 15 destinato ad alloggio impianti e casotto in lamiera destinato ad alloggio attrezzi agricoli privi di permesso di costruire (normativa di riferimento: DPR n. 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- Permesso di Costruire in Sanatoria (DPR n. 380/2001 art. 36-37) - Sanzioni: €.3.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: ufficio pertinenziale: risulta rifinito internamente ed esternamente mentre in catasto risulta F/3 (in corso di costruzione) (normativa di riferimento: DPR n. 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa per variazione catastale: €.500,00

Questa situazione è riferita solamente a fg. 33 particella 390

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per accatastamento dell'alloggio impianti e del magazzino attrezzi agricoli (baracca) (normativa di riferimento: DPR n. 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale (Tipo Mappale e Docfa): €.2.500,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non appropriata categoria catastale dell'immobile fg. 33 particella 390 - Variazione catastale da F/3 a A/10 (normativa di riferimento: DPR n. 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale Docfa: €.500,00

Questa situazione è riferita solamente a foglio 33 particella 390

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non appropriata categoria catastale - Variazione catastale da F/3 (in corso costruzione) a F/2 (unità collabente) - Normativa di riferimento: DPR n. 380/2001

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale Docfa: €.500,00

Questa situazione è riferita solamente a foglio 33 particella 388

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

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

BENI IN PATTI CONTRADA CAFORCHIO SNC

FABBRICATO CON DESTINAZIONE RISTORANTE

DI CUI AL PUNTO A

fabbricato con destinazione ristorante a PATTI Contrada Caforchio snc, della superficie commerciale di **334,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Fabbricato a destinazione di ristorante, componente essenziale dell'azienda agricolo-ricettiva, costituito da un corpo edilizio a 2 elevazioni f.t. collegate da ampia scala esterna. Il piano terra è adibito a sala ristorante ben spaziosa e luminosa, sala buffet, n. 2 bagni per i clienti con disimpegni, locale cucina, vano cella frigo, locale per preparazioni prodotti tipici, locale spogliatoio, n. 2 vani igienico-sanitari con disimpegni. Il piano 1, raggiungibile mediante comoda ed ampia scala esterna con doppio invito, è costituito da unico ambiente destinato anch'esso a sala ristorante, dotato di n. 3 vani servizi igienici con disimpegno e da un'ampia terrazza all'occorrenza utilizzabile per l'attività ristoratoria esterna. Al piano terra vi è annesso un piccolo vano con autonomo ingresso destinato ad alloggio impianti. Intorno all'edificio l'ampia corte di circa mq 280 è delimitata da muretti e pavimentata con massetto cementizio ma priva di adeguata sistemazione (aiuole, parcheggi, ecc.). Le rifiniture interne sono apprezzabili per il contesto agricolo e sono caratterizzati da: intonaci del tipo "civile", pavimenti in piastrelle di ceramica, W.C. e vano cucina hanno le pareti rivestite da piastrelle di ceramica; infissi interni del tipo "tamburato", infissi esterni in profilato di alluminio con vetri camera. Esternamente i prospetti sono anch'essi rifiniti con intonaci protettivi colorati. L'immobile è dotato di impianti sottotraccia e, più specificatamente, di impianto elettrico con quadro generale, impianto idrico-sanitario, impianto di riscaldamento con termoconvettori, pannelli solari, impianto di illuminazione di emergenza, porte tagli-fuoco. Esternamente l'impianto di illuminazione è costituito da lampade su paletti e da analoghe lampade su pilastri della terrazza. Complessivamente l'edificio si presenta in buone condizioni manutentive. Il terrazzamento sul quale è situato l'edificio consente una apprezzabile visuale sul fondo valle. La corte intorno al fabbricato è priva di adeguata sistemazione e rifiniture (mancano aiuole, aree di sosta, ecc.)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, scala esterna, ha un'altezza interna di 4.30. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 391 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 196 mq, rendita 3.249,34 Euro, indirizzo catastale: Contrada Caforchio snc, piano: T-1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: il fabbricato è posto all'interno del compendio

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito ante 1967 e ristrutturato nel 2010.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Santuario Mariano di Tindari - Riserva Naturale Marinello (distanza circa km 8) .

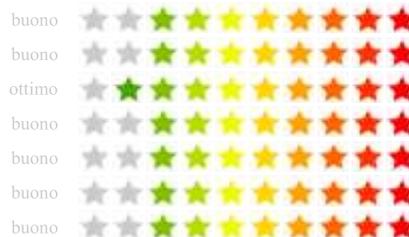
COLLEGAMENTI

aeroporto distante 150 km
 autostrada distante 2 km
 ferrovia distante 5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: ferro lavorato con apertura doppia anta
infissi esterni: profilato realizzati in alluminio
infissi interni: ad unica anta realizzati in legno
 tamburato
manto di copertura: realizzato in tegole in cotto



<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in intonaco protettivo	buono	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in battuto di cemento. da rifinire con pavimentazione	al di sotto della media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	buono	
<i>portone di ingresso:</i> profilato realizzato in alluminio e vetro	buono	
<i>scale:</i> esterna con rivestimento in marmo	buono	
Degli Impianti:		
<i>condizionamento:</i> con alimentazione a elettrica con diffusori in termoconvettore conformità: si	buono	
<i>elettrico:</i> sottotraccia conformità: si	buono	
<i>energia solare:</i> pannelli termici solari piani conformità: si	buono	
<i>fognatura:</i> separata con recapito in collettore o rete comunale	buono	
<i>idrico:</i> con alimentazione in diretta da rete comunale	buono	
Delle Strutture:		
<i>balconi:</i> costruiti in soletta in c.a.	buono	
<i>strutture verticali:</i> costruite in c.a.	buono	
<i>copertura:</i> a falde costruita in legno lamellare	buono	

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
ristorante ed ambienti accessori funzionali all'attività	334,00	x	100 %	=	334,00
Totale:	334,00				334,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Descrizione: fabbricato ad uso ristorante

Superfici principali e secondarie: 334



Superfici accessorie:

Prezzo: 435.000,00 pari a 1.302,40 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **435.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 435.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 435.000,00**

BENI IN PATTI CONTRADA CAFORCHIO SNC

FABBRICATO A DESTINAZIONE RICETTIVA

DI CUI AL PUNTO B

fabbricato a destinazione ricettiva a PATTI Contrada Caforchio snc, della superficie commerciale di **219,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Palazzina a 2 elevazioni f.t., con struttura portante in muratura, solaio in laterocemento, copertura a tetto a falde. Scala di collegamento dei piani esterna. L'edificio ha destinazione ricettiva con n. 2 camere singole e n. 2 camere doppie al piano terra; con 2 miniappartamenti al piano 1, con vano di servizio sottoscala. Ogni alloggio ha accesso indipendente. Le camere sono dotate di servizi igienico-sanitari con disimpegno. I W.C. hanno le pareti rivestite da piastrelle di ceramica. Tutti gli ambienti sono dotati di termo-convettori. Le rifiniture interne sono buone (intonaci lisci, pavimenti in piastrelle di ceramica, infissi interni tamburati, infissi esterni in profilato di alluminio con vetri camera). Le rifiniture esterne sono apprezzabili per soluzione architettonica. Complessivamente le condizioni manutentive sono buone, ad eccezione di localizzata umidità per risalita capillare al p. T

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, scala esterna, ha un'altezza interna di 3,25. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 393 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 9, consistenza 13,5 vani, rendita 1.080,69 Euro, indirizzo catastale: Contrada Caforchio snc, piano: T-1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: posta all'interno del compendio

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito ante 1967 e ristrutturato nel 2010.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Santuario Mariano di Tindari - Riserva Naturale Marinello (distanza circa km 8) .

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 150 km
 autostrada distante 2 km
 ferrovia distante 5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in intonaco protettivo
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica



portone di ingresso: profilato realizzato in alluminio e vetro

buono 

infissi interni: ad unica anta realizzati in legno tamburato

buono 

infissi esterni: profilato realizzati in alluminio

buono 

Degli Impianti:

fognatura: separata con recapito in collettore o rete comunale

buono 

idrico: con alimentazione in diretta da rete comunale

buono 

elettrico: sottotraccia conformità: si

buono 

condizionamento: con alimentazione a elettrica con diffusori in termoconvettore conformità: si

buono 

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura

buono 

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
Superficie commerciale	219,00	x	100 %	=	219,00
Totale:	219,00				219,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Superfici principali e secondarie: 219

Superfici accessorie:

Prezzo: 285.000,00 pari a 1.301,37 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **285.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 285.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 285.000,00



BENI IN PATTI CONTRADA CAFORCHIO SNC

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO C

ufficio a PATTI Contrada Caforchio snc, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piccolo fabbricato terraneo di circa mq 40, adibito ad ufficio funzionale alla attività agricolo-ricettiva, costituito da unico vano con W.C., rifinito internamente ed esternamente con materiali, accessori ed impianti analoghi a quelli degli edifici principali. In atto ha destinazione catastale non aggiornata (F/3 - in corso costruzione)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 390 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Contrada Caforchio snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 23/10/2012 Pratica n. ME0259845 in atti dal 23/10/2012 COSTITUZIONE (n. 6754.1/2012)

Coerenze: Ricade entro il compendio

L'intero edificio sviluppa 1 piani, . Immobile costruito nel 2011.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Santuario Mariano di Tindari - Riserva Naturale Marinello (distanza circa km 8) .

COLLEGAMENTI



aeroporto distante 150 km

ferrovia distante 5 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale	40,00	x	100 %	=	40,00
Totale:	40,00				40,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.000,00 pari a 625,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **25.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 25.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 25.000,00



BENI IN PATTI CONTRADA CAFORCHIO SNC

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO D

rustico a PATTI Contrada Caforchio snc, della superficie commerciale di **425,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ruderi di 2 antichi edifici costituenti, con la corte annessa di circa mq 535, una unica unità immobiliare catastale. Sono posti su un poggio da cui è possibile godere di ottima visuale. Un edificio è a 2 elevazioni, ha superficie in pianta di circa mq 90, e l'altro, ad unica elevazione con superficie di circa mq 240. Dal punto di vista della conservazione, le strutture sono fatiscenti, muri lesionati, cadenti e/o crollati, non vi sono più i tetti. La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è pari a: Sc = 425.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di circa 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 388 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Contrada Caforchio snc, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 23/10/2012 Pratica n. ME0259839 in atti dal 23/10/2012 COSTITUZIONE (n. 6753.1/2012)
Coerenze: situato all'interno del compedio

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1942.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Santuario Mariano di Tindari - Riserva Naturale Marinello (distanza circa km 8) .



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 150 km

autostrada distante 2 km

ferrovia distante 5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ruderi e corte - superficie commerciale	425,00	x	100 %	=	425,00
Totale:	425,00				425,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Superfici principali e secondarie: 425

Superfici accessorie:

Prezzo: 64.000,00 pari a 150,59 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **64.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 64.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 64.000,00



BENI IN PATTI CONTRADA CAFORCHIO SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

terreno agricolo a PATTI Contrada Caforchio snc, della superficie commerciale di **91.304,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ampio appezzamento di terreno agricolo di superficie complessiva pari a mq 91.304 (ettari 9,1304), circostante e funzionale a tutti gli edifici rivolti all'attività agricola-ricettiva. Posto in gran parte su un pendio a moderata pendenza ed in misura minore su zone più acclivi. Una porzione (circa mq 4.000) è in atto coltivata ad uliveto con piante produttive poste a filari regolari; la rimanente porzione è in parte brulla ed incolta, destinata per gran parte dell'estensione a pascolo cespugliato ed in minore parte a querceto nelle zone a morfologia più accidentata. Sul terreno, in prossimità degli edifici cui è funzionale, sono situate: una piscina in corso di costruzione (ricadente nella particella 389) con sole strutture in c.a. che formano una vasca principale ed una vasca secondaria, un piccolo manufatto in muratura di superficie di circa mq 15 destinato ad alloggio impianti ed un canile (ricadenti sulla particella 387), un manufatto prefabbricato in lamiera (ricadente nella particella 392), un pozzo attivo e dotato di concessione (ricadente nella particella 387), la stradella di servizio in terra battuta che collega, attraversando anche fondi di terzi, il compendio con la sottostante strada comunale. L'accesso al fondo avviene attraverso un grande cancello in ferro a doppia anta. Lungo la stradella vi è dislocato l'impianto di illuminazione con lampioncini. Il fondo è dotato di sistema di raccolta acque bianche, con condotta sottotraccia e diversi pozzetti di intercettazione/ispezione posti lungo il bordo della stradella.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 451 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 0,3275, reddito agrario 5,07 €, reddito dominicale 15,22 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 15/05/2019 Pratica n. ME0057047 in atti dal 15/05/2019 presentato il 14/05/2019 (n. 57047.1/2019)
Coerenze: con terreno di terzi part. 452-80, stradella vicinale e restante fondo [REDACTED]
- foglio 33 particella 52 (catasto terreni), qualita/classe uliveto/pascolo, superficie 0,312, reddito agrario 1,42 €, reddito dominicale 5,78 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 15/12/2011 Pratica n. ME0421065 in atti dal 15/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 27954.1/2011)
Coerenze: con terreno di terzi part. 79 + altre, con restante fondo [REDACTED]
- foglio 33 particella 53 (catasto terreni), qualita/classe pascolo/fico d'india, superficie 0,142, reddito agrario 0,89 €, reddito dominicale 2,97 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 15/12/2011 Pratica n. ME0421066 in atti dal 15/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 27955.1/2011)
Coerenze: con restante fondo [REDACTED]
- foglio 33 particella 60 (catasto terreni), qualita/classe pascolo/pascolo arb., superficie 0,206, reddito agrario 0,85 €, reddito dominicale 3,72 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 15/12/2011 Pratica n. ME0421067 in atti dal 15/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 27956.1/2011)
Coerenze: con terreni di terzi e con restante fondo [REDACTED]
- foglio 33 particella 61 (catasto terreni), qualita/classe pascolo/pascolo arb., superficie 0,211, reddito agrario 0,87 €, reddito dominicale 3,81 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** ,



derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 15/12/2011 Pratica n. ME0421068 in atti dal 15/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 27957.1/2011)

Coerenze: con terreno di terzi part. 62 + altre, con restante fondo [REDACTED]

- foglio 33 particella 387 (catasto terreni), qualita/classe semin.-uliveto-pascolo, superficie 5,2055, reddito agrario 34,56 €, reddito dominicale 120,85 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 15/12/2011 Pratica n. ME0421076 in atti dal 15/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 27964.1/2011)

Coerenze: con terreni di terzi part. 80-47-62-382, con restante fondo [REDACTED]

- foglio 33 particella 389 (catasto terreni), qualita/classe seminat.-uliveto-pascolo, superficie 1,712, reddito agrario 27,81 €, reddito dominicale 71,63 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 15/12/2011 Pratica n. ME0421077 in atti dal 15/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 27965.1/2011)

Coerenze: con terreni di terzi, con restante fondo [REDACTED]

- foglio 33 particella 392 (catasto terreni), qualita/classe seminat. arb.-uliveto-pascolo, superficie 1,0144, reddito agrario 11,13 €, reddito dominicale 30,81 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 15/12/2011 Pratica n. ME0421078 in atti dal 15/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 27966.1/2011)

Coerenze: con terreni di terzi, con restante fondo [REDACTED]

Per tutte le particelle del compendio ANNOTAZIONE: VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2011) - Atti di passaggio intermedi non esistenti

Presenta una forma regolare, un'orografia discreta pendenza verso Nord, una tessitura prevalente terreno mediamente argilloso, le seguenti sistemazioni agrarie: parzialmente uliveto, sono state rilevate le seguenti colture arboree: in parte uliveto ,Il terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Santuario Mariano di Tindari - Riserva Naturale Marinello (distanza circa km 8) .

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 150 km
 autostrada distante 2 km
 ferrovia distante 5 km

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
 mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
 scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
 buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
 buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
porzione di terreno coltivato ad uliveto	4.000,00	x	100 %	=	4.000,00
porzione di terreno incolto - pascolo cespugliato	87.304,00	x	100 %	=	87.304,00
Totale:	91.304,00				91.304,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Descrizione: uliveto

Superfici principali e secondarie: 4000

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 10,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2



Tipo fonte: aggiudicazione in asta
 Descrizione: pascolo cespugliato
 Superfici principali e secondarie: 87304
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 180.000,00 pari a 2,06 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **220.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 220.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 220.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la ricerca del valore di mercato dell'immobile in esame si è adottato il metodo diretto denominato "criterio di stima per confronto" di valori unitari. Esso si basa nel costituire un campione di riferimento formato da una serie di prezzi unitari relativi a beni immobili analoghi a quello oggetto di stima che sono stati oggetto di avvenute alienazioni. Il prezzo da adottare per l'immobile in esame è stato quello derivante dalla media tratta dal predetto campione di riferimento. Per la misura della consistenza del bene è stato adottato il criterio di misurazione definito dal D.P.R. n.138/98, in base al quale l'unità di consistenza commerciale delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria è il metro quadro di superficie catastale, con computazione per intero dei muri interni ed esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, dei muri in comunione nella misura del 50%, della superficie dei balconi e dei terrazzi nella misura del 30% e della superficie della corte esclusiva nella misura del 10%. Nella ricerca di mercato e nella conseguente analisi estimativa ha prevalso la specifica destinazione agricolo-ricettiva, il contesto paesaggistico, le dotazioni di cui è dotato il compendio funzionali alla specifica attività (fabbricati e terreni), il buono stato manutentivo, ecc.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Patti, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Patti, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare Banca Dati Prezzi Compravendite Agenzia Entrate - Codice delle Valutazioni Immobiliari - (Tecnoborsa) - Direttiva 214/2017/UE, - Quotazioni Immobiliari (Agenzia Entrate), ed inoltre: Vendite giudiziarie

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	fabbricato con destinazione ristorante	334,00	0,00	435.000,00	435.000,00
B	fabbricato a destinazione ricettiva	219,00	0,00	285.000,00	285.000,00
C	ufficio	40,00	0,00	25.000,00	25.000,00
D	rustico	425,00	0,00	64.000,00	64.000,00
E	terreno agricolo	91.304,00	0,00	220.000,00	220.000,00
				1.029.000,00 €	1.029.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.020.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 153.075,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 867.425,00**

data 11/10/2023

il tecnico incaricato
ing. Angelo Modica

