
TRIBUNALE DI PATTI
PROMISCUA

Esecuzione Forzata
promossa da:
DEUTSCHE BANK S.p.A.

N. Gen. Rep. 000030/14

Giudice Dr. **Ugo Scavuzzo**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Giovannino Milio
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 2247
iscritto all'Albo del Tribunale di Patti al N. 34
C.F. MLGNNSRT13B066L - P.Iva 01543220832

con studio in Capo D'orlando (Messina) Via Piave, 109
telefono: 0941911828
cellulare: 3392634324
fax: 0941911828
email: studiomilio@tiscali.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it



**Beni in Caronia (Messina) Contrada Ricchiò, s.n.c.
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Caronia (Messina) Contrada Ricchiò, s.n.c..
Composto da Ingresso-soggiorno, 2 camere, disimpegno, WC e cucina con adiacente balcone; ha accesso da una scala esterna che conduce ad un terrazzino prospiciente un'area adibita a corte dell'intero edificio che si innesta alla strada provinciale Caronia-Capizzi. La struttura e i solai sono in cemento armato e lateri, le finiture sono al civile, i servizi igienici e la cucina sono rivestiti con mattonelle in ceramica e sono allacciati alla rete comunale. Gli impianti tecnologici sono sottotraccia ma prive di certificazione. La copertura è a tetto a due falde. posto al piano Primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 70
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] foglio 20 mappale 569 subalterno 7, categoria A/4, classe 2, superficie catastale 68, composto da vani 5 vani, posto al piano 1, - rendita: 178,18.
Coerenze: Con corte comune da tre lati - con scala esterna e con sub 8 altro alloggio stessa ditta.
- B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Caronia (Messina) Contrada Ricchiò, s.n.c..
Composto da Ingresso/soggiorno, 2 camere, wc e cucina con adiacente balcone; ha accesso da una scala esterna che conduce ad un terrazzino prospiciente un'area adibita a corte dell'intero edificio che si innesta alla strada provinciale Caronia-Capizzi. La struttura e i solai sono in cemento armato e laterizi, le finiture sono al civile, i servizi igienici e la cucina sono rivestiti con mattonelle in ceramica e sono allacciati alla rete comunale. Gli impianti tecnologici sono sottotraccia ma prive di certificazione. La copertura è a tetto a due falde. posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 70
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] foglio 20 mappale 569 subalterno 8, categoria A/4, classe 2, superficie catastale 67, composto da vani 5 vani, posto al piano 1, - rendita: 178,18.
Coerenze: Con corte comune da due lati - con sub 7 altro alloggio stessa ditta - con scala esterna e con sub 9 altra ditta.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.
Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria agricole i principali centri limitrofi sono Santo Stefano di Camastra, San Fratello, Capizzi, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco dei Nebrodi, le attrazioni storiche presenti sono: Il Castello, La chiesa madre del 1685 dedicata a San Nicolò vescovo, il ponte aureliano sul torrente Caronia..

3. STATO DI POSSESSO:

- Occupato da [redacted] nato a [redacted] il [redacted] in qualità di proprietario del bene

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*

Giudice Dr. Ugo Scavuzzo
Perito: Geom. Giovannino Milio



4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuna*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

██████████ nato a ██████████ il ██████████ proprietario dal 25/11/2003 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di ██████████ in data 25/11/2003 ai nn. 63376-Rep.-17645-Racc. registrato a Messina in data 19/12/2003 ai nn. 1246

6.2 Precedenti proprietari:

██████████ proprietario da data antecedente il ventennio al 25/11/2003 in forza di Atto di Cessione Volontaria a firma di Dr. ██████████ in data 02/10/1987 registrato a Sant'Agata di Militello in data 12/10/1987 ai nn. 1415 in data 03/11/1987 ai nn. 28096/23596

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. **Concessione Edilizia n° 24/82** per lavori di Realizzazione di un complesso di fabbricati per edilizia agevolata-convenzionata in contrada Ricchiò intestata a Realizzazione di un complesso di fabbricati per edilizia agevolata-convenzionata in contrada Ricchiò. Concessione Edilizia rilasciata in data 29/05/1982

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Caronia (Messina) Contrada Ricchiò, s.n.c..

Composto da Ingresso-soggiorno, 2 camere, disimpegno, WC e cucina con adiacente balcone; ha accesso da una scala esterna che conduce ad un terrazzino prospiciente un'area adibita a corte dell'intero edificio che si innesta alla strada provinciale Caronia-Capizzi. La struttura e i solai sono in cemento armato e lateri, le finiture sono al civile, i servizi igienici e la cucina sono rivestiti con mattonelle in ceramica e sono allacciati alla rete comunale. Gli impianti tecnologici sono sottotraccia ma prive di certificazione. La copertura è a tetto a due falde. posto al piano Primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 70

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ██████████ nato a ██████████ il ██████████ foglio 20 mappale 569 subalterno 7, categoria A/4, classe 2, superficie catastale 68, composto da vani 5 vani, posto al piano 1, - rendita: 178,18.

Coerenze: Con corte comune da tre lati - con scala esterna e con sub 8 altro alloggio stessa ditta.

L'edificio è stato costruito nel 1990/1992, ristrutturato nel 2001

L'unità immobiliare è identificata con il numero s.n.c. di contrada Ricchiò di interno, ha un'altezza interna di circa mt. 2,63.

Destinazione urbanistica:

Giudice Dr. Ugo Scavuzzo
Perito: Geom. Giovannino Milio



Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona B2
Norme tecniche ed indici: Approvato con D.A. n° 312/DRU del 20/08/1999
Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera del Commissario ad Acta n° 01 del 05 maggio
2016 l'immobile è identificato nella zona B sottozona B2

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione di tipo civile, contenuta in un edificio a due elevazioni fuori terra (piano terra e piano primo), posta al primo piano con accesso da una scala esterna in c.a.; la struttura è in c.a. e laterizi, in discreto stato di manutenzione; gli ambienti sono tutti illuminati ed areati dall'esterno; è allacciata alle reti cittadine e gli impianti tecnologici sono rispettosi della normativa ma prive di certificazione.	Sup. reale lorda	70,00	1,00	70,00
	Volume reale	184,00	1,00	184,00
	Sup. reale lorda	70,00		70,00
	Volume reale	184,00		184,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Travi: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Solai: condizioni: sufficienti.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.
Balconi: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello: tipologia: anta singola a battente, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: sufficienti.
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
Manto di copertura: materiale: tegole in cotto, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

Descrizione appartamento di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Caronia (Messina) Contrada Ricchiò, s.n.c..

Giudice Dr. Ugo Scavuzzo
Perito: Geom. Giovannino Milio



Composto da Ingresso/soggiorno, 2 camere, wc e cucina con adiacente balcone; ha accesso da una scala esterna che conduce ad un terrazzino prospiciente un'area adibita a corte dell'intero edificio che si innesta alla strada provinciale Caronia-Capizzi. La struttura e i solai sono in cemento armato e laterizi, le finiture sono al civile, i servizi igienici e la cucina sono rivestiti con mattonelle in ceramica e sono allacciati alla rete comunale. Gli impianti tecnologici sono sottotraccia ma prive di certificazione. La copertura è a tetto a due falde, posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 70

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] foglio 20 mappale 569 subalterno 8, categoria A/4, classe 2, superficie catastale 67, composto da vani 5 vani, posto al piano 1, - rendita: 178,18.

Coerenze: Con corte comune da due lati - con sub 7 altro alloggio stessa ditta - con scala esterna e con sub 9 altra ditta.

L'edificio è stato costruito nel 1990/1992, ristrutturato nel 2001

L'unità immobiliare è identificata con il numero s.n.c. di contrada Ricchiò di interno, ha un'altezza interna di circa mt. 2,63.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona B2

Norme tecniche ed indici: approvato con D.A. n° 312/DRU del 20/08/1999

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera del Commissario ad Acta n° 01 del 5 maggio 2016 l'immobile è identificato nella zona B sottozona B2

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione di tipo civile, contenuta in un edificio a due elevazioni fuori terra (piano terra e piano primo), posta al primo piano con accesso da una scala esterna in c.a.; la struttura è in c.a. e la terizi, in discreto stato di manutenzione; gli ambienti sono tutti illuminati ed areati dall'esterno; è allacciata alle reti cittadine e gli impianti tecnologici sono rispettosi della normativa vigente ma prive di certificazione.	Sup. reale lorda	70,00	1,00	70,00
	Volume reale	184,00	1,00	184,00
	Sup. reale lorda	70,00		70,00
	Volume reale	184,00		184,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Giudice Dr. Ugo Scavuzzo
Perito: Geom. Giovannino Milio



Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Impianti:
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

VALORE DI MERCATO: rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un bene economico; rapporto che si realizza in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, ufficio tecnico di Caronia, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Area Nebrodi, Studi Tecnici locali, Bollettino vendite immobiliari del Tribunale di Patti.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	70	€ 45.500,00	€ 45.500,00
B	appartamento	70	€ 45.500,00	€ 45.500,00
			€ 91.000,00	€ 91.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

€ 13.650,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 77.350,00

Relazione lotto 001 creati in data 15/11/2017
Codice documento: E101-14-000030-001

Giudice Dr. Ugo Scavuzzo
Perito: Geom. Giovannino Milio





TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

109/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Italfondario S.p.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Ugo Scavuzzo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/04/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Dott. Antonino Caccetta

CF:CCCNNN42S27H151I

con studio in PATTI (ME) Via C. Colombo, 256

telefono: 0941367643

fax: 0941367643

email: caccetaprofantonino@hotmail.com

PEC: a.caccetta@conafpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 109/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a CARONIA Contrada Giumentaro, della superficie commerciale di **2.820,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni agricoli in stato di abbandono, in pendio con ciglioni naturali.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 334 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto 3, superficie 1020, reddito agrario 2,90 € reddito dominicale 6,58 €
- foglio 35 particella 520 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato, superficie 1800, reddito agrario 2,32 € reddito dominicale 7,90 €

Presenta una forma regolare, un'orografia pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessun terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.820,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.614,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.614,00
Data della valutazione:	16/04/2018

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 **legale**, stipulata il 19/09/2017 ai nn. 22366/2524 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 155.282,76.

Importo capitale: 77.641,38

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 19/09/2017 ai nn. 22237/17246 di repertorio, 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 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 12/08/1999), con atto stipulato il 12/08/1999 a firma di Macrì Pellizzeri Melchiorre ai nn. 15616 di repertorio, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CARONIA CONTRADA GIUMENTARO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CARONIA Contrada Giumentaro, della superficie commerciale di **2.820,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni agricoli in stato di abbandono, in pendio con ciglioni naturali.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 334 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto 3, superficie 1020, reddito agrario 2,90 € reddito dominicale 6,58 €
- foglio 35 particella 520 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato, superficie 1800, reddito agrario 2,32 € reddito dominicale 7,90 €

Presenta una forma regolare, un'orografia pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessunall terreno





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	2.820,00	x	100 %	=	2.820,00
Totale:	2.820,00				2.820,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione di detto lotto si è fatto riferimento al metodo comparativo monoparametrico, in base al prezzo medio. Considerati i prezzi medi spuntati in recenti compravendite verificatesi nella zona per beni simili il cui valore unitario si aggira intorno ai 6 euro a mq e che la superficie come prima descritta ammonta a mq 2820, si perviene al valore di euro 16.920.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	2.820,00	x	6,00	=	16.920,00
-------------------------------	----------	---	------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 16.920,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 8.460,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione di detto lotto si è fatto riferimento al metodo comparativo monoparametrico, in base al prezzo medio. Considerati i prezzi medi spuntati in recenti compravendite verificatesi nella zona per beni simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Caronia, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare della



zona

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	2.820,00	0,00	16.920,00	8.460,00
				16.920,00 €	8.460,00 €

Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile:	€ 846,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.614,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% 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:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.614,00



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 109/2017

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a CARONIA Contrada Giumentaro, della superficie commerciale di **4.790,00** mq per la quota di:

- 1/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni agricoli in stato di abbandono, in pendio con ciglioni naturali.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 340 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto 3, superficie 1950, reddito agrario 5,54 € reddito dominicale 12,59 €
- foglio 35 particella 341 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 2840, reddito agrario 0,59 € reddito dominicale 1,47 €

Presenta una forma regolare, un'orografia pendioIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.790,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.466,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.466,50
Data della valutazione:	16/04/2018

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 **legale**, stipulata il 19/09/2017 ai nn. 22366/2524 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 155.282,76.

Importo capitale: 77.641,38

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 19/09/2017 ai nn. 22237/17246 di repertorio, 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 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 20/08/1997), con atto stipulato il 20/08/1997 a firma di Buono Antonino ai nn. 21169/18377 di repertorio, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CARONIA CONTRADA GIUMENTARO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CARONIA Contrada Giumentaro, della superficie commerciale di **4.790,00** mq per la quota di:

- 1/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni agricoli in stato di abbandono, in pendio con ciglioni naturali.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 340 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto 3, superficie 1950, reddito agrario 5,54 € reddito dominicale 12,59 €
- foglio 35 particella 341 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 2840, reddito agrario 0,59 € reddito dominicale 1,47 €

Presenta una forma regolare, un'orografia pendioIl terreno





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

mediocre

stato di manutenzione generale:

mediocre

servizi:

mediocre

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
	4.790,00	x	100 %	=	4.790,00
Totale:	4.790,00				4.790,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione di detto lotto si è fatto riferimento al metodo comparativo monoparametrico, in base al prezzo medio. Considerati i prezzi medi spuntati in recenti compravendite verificatesi nella zona per beni simili il cui valore unitario si aggira intorno ai 6 euro a mq e che la superficie come prima descritta ammonta a mq 4790, si perviene al valore di euro 28.740.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	4.790,00	x	6,00	=	28.740,00
-------------------------------	----------	---	------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 28.740,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 7.185,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Caronia, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare della zona

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	4.790,00	0,00	28.740,00	7.185,00
				28.740,00 €	7.185,00 €

Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile:	€ 718,50
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:	€ 6.466,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% 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:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.466,50

