



# TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 87/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Lo Presti Giuseppe

CUSTODE:

Avv. Pina Rita Bruno

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/05/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Sebastiano Celi**

CF: CLESST72R16F206M

con studio in MILAZZO (ME) Via Tono, 140

telefono: 0909224369

fax: 0909224369

email: [sebaceli@live.it](mailto:sebaceli@live.it)

PEC: [sebaceli@archiworldpec.it](mailto:sebaceli@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 87/2023

## LOTTO 1

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

**A** magazzino destinato a garages a SAN PIER NICETO via tenente Calderone, della superficie commerciale di **42,49** mq per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il locale è costituito da un unico vano con accesso dalla via ten calderone mediante un apertura larga circa 2.5 mt. la struttura portante è costituita da muri portanti con spessore variabile da 80 cm a 1,5 mt. il solaio di copertura è in laterocemento, l'altezza interna utile è di 287 cm; esso presenta sul lato nord una finestra lucifera, sul, lato est del vano vi è un'apertura nel muro portante che collegava la particella in oggetto con il sub 2 della stessa ditta, ma allo stato attuale è chiuso da una parete in cartongesso. all'interno del vano non vi è nessun tramezzo, ma è un unico ambiente

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 287. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 476 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 30 mq, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a nord con part 476 sub 2 stessa ditta , a sud con fabbricato altra ditta, a ovest con via ten calderone , a est su spazio d'isolamento stessa ditta essendo il bene seminterrato

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1931 ristrutturato nel 1999.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>42,49 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>€. 27.901,30</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 23.716,11</b>
Data della valutazione:	<b>02/05/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
il locale è utilizzato come deposito di motoveicoli

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

per l'elenco di tutti i gravami si rimanda alla relazione notarile del 24/11/23 redatta dallo studio notarile marcello porfiri allegata

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

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

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:**

il bene è entrato in possesso dei debitori dopo la morte di [REDACTED] venuta il 13/11/2013

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/6

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di morte del padre (dal 13/11/2013)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di decesso del padre [REDACTED] dal 13/11/2013)

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

per la part 476 sub 1,2 è stata trovata presso l'ufficio tecnico una sola pratica edilizia in cui la part. sub 1 destinata a garges si vuole collegare al sub 2( già utilizzato come attività commerciale dalla [REDACTED] mediante apertura nel muro portante in comune

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. 2717/99, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di cambio di destinazione d'uso da garages-deposito ad attività commerciale, rilasciata il 16/06/1999.

Il titolo è riferito solamente a part 476 sub 1 e sub 2.

Si tratta di cambio di destinazione d'uso e unione del sub 1 e sub 2 mediante un'apertura nel muro portante in comune

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

dalla visura catastale l'immobile risulta ancora in categoria catastale c/6 ( autorimessa, deposito) ed intestato ancora a [REDACTED] defunto nel 2013

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

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: il bene risulta in categoria catastale c/6 e di proprietà ancora del defunto [REDACTED]

Le difformità sono regolarizzabili mediante: modifica dell'altezza interpiano, abbassando la quota del pavimento, presentare progetto per regolarizzare la forma della pianta

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

Costi di regolarizzazione:

- per variazione catastale: €500,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1)l'altezza interpiano nel progetto autorizzato è di 3 mt, nella realtà invece è di 287cm; 2) dal rilievo effettuato la forma dell'immobile è leggermente differente; 3) sulla parete lato nord è presente una finestra lucifera che non è segnata nel progetto autorizzato

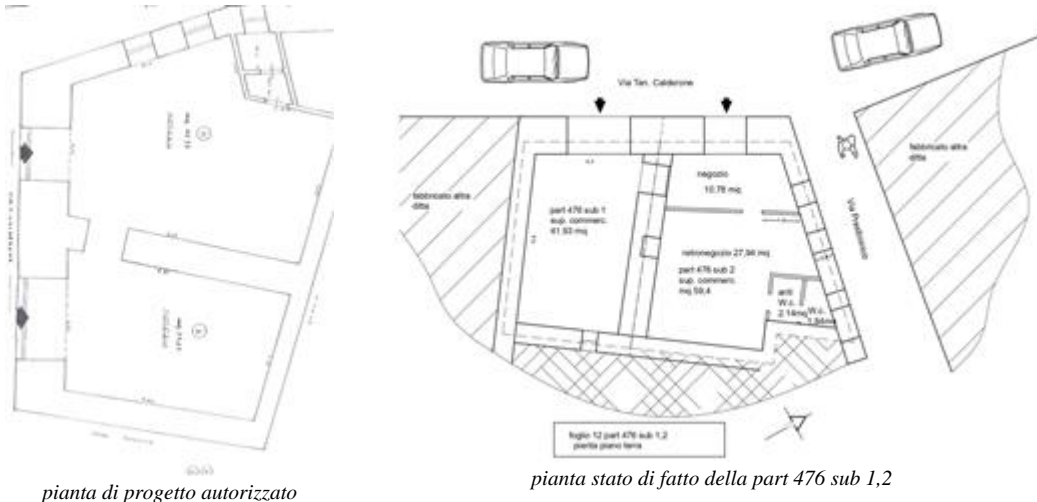
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione progetto

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

Costi di regolarizzazione:

- per regolarizzare dal punto di vista urbanistico/edilizio: €1.000,00

Per regolarizzarlo occorre; 1) abbassare il livello del pavimento di circa 13 cm in modo da avere l'altezza utile di 300 cm necessaria per i locali a destinazione commerciale; 2) presentare una variante al progetto per rappresentare meglio la forma dell'immobile e segnare la finestra lucifera che si affaccia dal terreno della stessa ditta



#### 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 SAN PIER NICETO VIA TENENTE CALDERONE

**MAGAZZINO DESTINATO A GARAGES**

DI CUI AL PUNTO A

**magazzino destinato a garages** a SAN PIER NICETO via tenente Calderone, della superficie commerciale di **42,49** mq per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il locale è costituito da un unico vano con accesso dalla via ten calderone mediante un'apertura larga circa 2.5 mt. la struttura portante è costituita da muri portanti con spessore variabile da 80 cm a 1,5 mt. il solaio di copertura è in laterocemento, l'altezza interna utile è di 287 cm; esso presenta sul lato nord una finestra lucifera, sul lato est del vano vi è un'apertura nel muro portante che collegava la particella in oggetto con il sub 2 della stessa ditta, ma allo stato attuale è chiuso da una parete in cartongesso. all'interno del vano non vi è nessun tramezzo, ma è un unico ambiente

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 287. Identificazione catastale:

- 
- foglio 12 particella 476 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 30 mq, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a nord con part 476 sub 2 stessa ditta , a sud con fabbricato altra ditta, a ovest con via ten calderone , a estsu spazio d'isolamneto stessa ditta essendo il bene seminterrato

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1931 ristrutturato nel 1999.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*al pt a dx part 476 sub 1; a sx part 476 sub 2*

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

le finiture sono di tipo medio, l'infixso d'ingresso in alluminio

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie interna + spessore dei muri	42,49	x	100 %	=	42,49
<b>Totale:</b>	<b>42,49</b>				<b>42,49</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: catasto messina

Descrizione: locale commerciale

Indirizzo: via ten Calderone

Superfici principali e secondarie: 42

Superfici accessorie:

Prezzo: 26.880,00 pari a 640,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'esame della banca dati delle quotazioni immobiliari per la tipologia di locale commerciale il valore di mercato oscilla tra 640 €/mq e 900 €/mq; Nel caso specifico, in considerazione del fatto che il bene oggetto di perizia è in mediocre stato di conservazione, ha mediocri finiture, si può dare il prezzo medio del borsino immobiliare dell'agenzia delle entrate che non si discosta molto dai prezzi stimati dagli altri siti e dalle compravendite della zona, pertanto si ritiene di dover assumere come valutazione il prezzo di € 770,00/mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 42,49 x 770,00 = **32.717,30**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
lavori edili x abbassare pavimento	-2.800,00
sanzione amministrativa x scia in sanatoria	-516,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 29.401,30**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 29.401,30**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è il metodo di indagine di mercato tendente ad ottenere una valutazione del valore venale del bene oggetto di stima attraverso la comparazione tra classi omogenee sia per quanto riguarda l'unità di misura, il metro quadrato, sia il periodo di tempo, marzo 2024. Pertanto il valore è stato determinato tenendo presenti le caratteristiche degli immobili e quindi tutti i parametri noti di esso, le finiture e l'epoca di costruzione. Il valore di mercato per il bene descritto precedentemente consiste nel comparare il bene immobile con quelli di prezzo noto mediante il valore di mercato (metodo comparativo), assumendo come parametri i valori più recenti, rispecchianti la realtà del luogo, ossia esaminando la concreta situazione di mercato di immobili aventi nella stessa zona, caratteristiche simili a quella in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di messina, ufficio del registro di messina, conservatoria dei registri immobiliari di messina, ufficio tecnico di san pier niceto

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	magazzino destinato a garages	42,49	0,00	29.401,30	29.401,30
				<b>29.401,30 €</b>	<b>29.401,30 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 27.901,30**

### 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: **€. 4.185,20**

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 **€. 23.716,11**



stato di fatto e di diritto in cui si trova:

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 87/2023

## LOTTO 2

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

**A** negozio a SAN PIER NICETO via tenente calderone, della superficie commerciale di **59,40** mq per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile è costituito da due ambienti separati da un tramezzo, il primo ambiente ,a cui si accede dalla porta sita in via ten Calderone, è un vano di 10.78 mq ; nel retro vi è un vano di 27,94 mq attraverso il quale si accede ad un wc di mq 1.84 dotato di antiwc di 2.14 mq. Oltre la porta di accesso tale immobile è dotato di tre finestre che si affacciano sulla via Prestiminico che consentono di illuminare i tre vani di cui è costituito l'immobile. l'altezza utile interna è di 283 cm

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 283. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 476 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, consistenza 49 mq, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a nord con via prestiminico, a sud con part 476 sub 1 della stessa ditta, a ovest con via ten calderone, a est con è cieco in quanto seminterrato  
il bene risulta catastalmente intestato ai coniugi : [REDACTED] unto nel 2013) per la quota di 1/2 e [REDACTED] per la quota di 1 [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1931 ristrutturato nel 1999.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>59,40 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>€. 39.722,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 33.763,70</b>
Data della valutazione:	<b>02/05/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
l'immobile è libero da arredi o altro

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

si rimanda alla relazione notarile del notaio Porfiri del 24/11/2023

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

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

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:

il bene è stato acquistato dai coniugi [REDACTED] per la quota di 1/2 cadauno mediante atto di compravendita del 7/4/77 dal notaio esterina calderone

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/6, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 07/04/1977

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di morte del padre [REDACTED] dal 13/11/2013)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di dopo morte del padre [REDACTED] dal 13/11/2013)

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. 2717/99, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di cambio di destinazione d'uso da garages/deposito a locale commerciale, presentata il 25/03/1999, rilasciata il 16/06/1999

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A2. Norme tecniche di attuazione ed indici: art 52

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### **CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: intestazione del bene ancor [REDACTED] categoria catastale c/2 anziché locale commerciale

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

Costi di regolarizzazione:

- per variazione catastale: €500,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) diversa forma della pianta dell'immobile; 2) nicchia in muro portante a confine col sub 1; 3) diversa distribuzione interna; 4) altezza interpiano più bassa

Le difformità sono regolarizzabili mediante: progetto

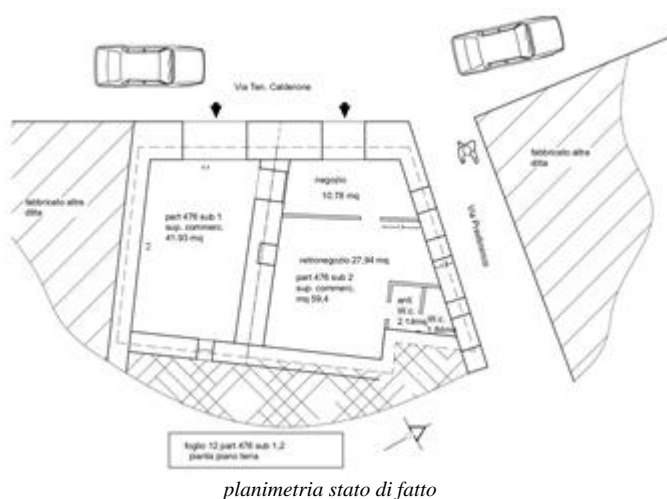
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- per presentare progetto: €1.000,00

.

Per regolarizzare occorre presentare un progetto



planimetria di cui all'autorizzazione edilizia  
n.23/99

#### 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 SAN PIER NICETO VIA TENENTE CALDERONE

### NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a SAN PIER NICETO via tenente calderone, della superficie commerciale di **59,40** mq per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile è costituito da due ambienti separati da un tramezzo, il primo ambiente ,a cui si accede dalla porta sita in via ten Calderone, è un vano di 10.78 mq ; nel retro vi è un vano di 27,94 mq attraverso il quale si accede ad un wc di mq 1.84 dotato di antiwc di 2.14 mq. Oltre la porta di accesso tale immobile è dotato di tre finestre che si affacciano sulla via Prestiminico che consentono di illuminare i tre vani di cui è costituito l'immobile. l'altezza utile interna è di 283 cm

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 283. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 476 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, consistenza 49 mq, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: a nord con via prestiminico, a sud con part 476 sub 1 della stessa ditta, a ovest con via ten calderone, a est con è cieco in quanto seminterrato

il bene risulta catastalmente intestato ai coniugi : [REDACTED] (punto nel 2013) per la quota di 1/2 e a [REDACTED] per la quota di 1/2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1931 ristrutturato nel

1999.



vano principale a cui si accede



vano retrostante, la porta conduce all'anti wc

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



al pt a sx part 476 sub 2



al pt le tre finestre del sub 2

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

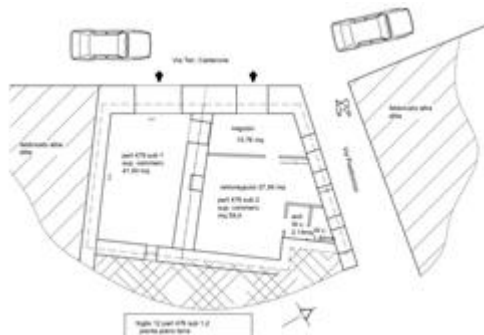
La struttura portante è caratterizzata da muri potanti dallo spessore variabile da 80 cm a 1,5 mt, il solaio è in laterocemento, il pavimento è in gres, gli infissi esterni sono in alluminio

#### 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 lorda di pavimento con lo spessore dei muri fino a 50 cm	59,40	x	100 %	=	59,40
<b>Totale:</b>	<b>59,40</b>				<b>59,40</b>



planimetria dello stato di fatto del sub 1,2

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: agenzia entrate messina

Superfici principali e secondarie: 59

Superfici accessorie:

Prezzo: 37.760,00 pari a 640,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'esame della banca dati delle quotazioni immobiliari per la tipologia di locali commerciali il valore di mercato oscilla tra 640 €/mq e 900 €/mq; Nel caso specifico, in considerazione del fatto che il bene oggetto di perizia è in mediocre stato di conservazione, ha mediocri finiture, si può dare il prezzo medio del borsino immobiliare dell'agenzia delle entrate, pertanto si ritiene di dover assumere come valutazione il prezzo di € 770,00/mq.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 59,40 x 770,00 = **45.738,00**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------

lavori per abbassare pavimento e regolarizzare altezza interpiano	-4.000,00
sanzione amministrativa per scia in sanatoria	-516,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 41.222,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 41.222,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è il metodo di indagine di mercato tendente ad ottenere una valutazione del valore venale del bene oggetto di stima attraverso la comparazione tra classi omogenee sia per quanto riguarda l'unità di misura, il metro quadrato, sia il periodo di tempo, marzo 2024. Pertanto il valore è stato determinato tenendo presenti le caratteristiche degli immobili e quindi tutti i parametri noti di esso, le finiture e l'epoca di costruzione. Il valore di mercato per il bene descritto precedentemente consiste nel comparare il bene immobile con quelli di prezzo noto mediante il valore di mercato (metodo comparativo), assumendo come parametri i valori più recenti, rispecchianti la realtà del luogo, ossia esaminando la concreta situazione di mercato di immobili aventi nella stessa zona, caratteristiche simili a quella in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di messina, ufficio tecnico di san pier niceto

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	negozio	59,40	0,00	41.222,00	41.222,00
				<b>41.222,00 €</b>	<b>41.222,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 39.722,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



Riduzione del valore del <b>15%</b> 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:	<b>€. 5.958,30</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 33.763,70</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 87/2023

## LOTTO 3

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

**A** appartamento a SAN PIER NICETO via Prestiminico, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **171,40** mq per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il luogo oggetto di perizia si trova nel centro storico , ben servita dai vari tipi di servizi e infrastrutture; è prevalentemente caratterizzata da un edilizia prevalentemente antica di fine 800 primi 900, il suo accesso si ha dalla via Prestiminico mediante un portone che immette direttamente all'interno dell'abitazione ,presenta le pareti finestrate su tutte le pareti, il manufatto ha struttura portante costituita da muratura portante con spessore dei muri variabili da 70 cm a 90 cm, i solai sono in laterocemento sostenuti da travi in cemento armato, la copertura è a falde, è dotato di un balcone sul prospetto ovest che prospicia sulla piazza e di un cortile sul lato est. La costruzione è ante 1931, ma è stato ristrutturato in epoca non certa ,le condizioni dell'immobile sono pessime , presenta lesioni in diversi muri portanti e nella pavimnetazione; i proprietari e l'ufficio tecnico mi riferivano di problemi di cedimento del terreno della zona a causa di un problema geologico della zona in cui tale lesioni sono presenti anche in altri immobili .Vi sono evidenti problemi di umidità di risalita e di umidità da infiltrazioni a causa dell'intonaco esterno ammalorato, e della perdita degli scarichi dell'appartamneto soprastante della stessa ditta.

gli infissi esterni sono in legno provvisti di scuri , ad eccezione del bagno che a persiana e infisso in alluminio , l'intonaco di tipo tradizionale, le finiture interne esterne sono di mediocre livello, il riscaldamento è affidato ad un camino e a qualche climatizzatore, l'acqua calda sanitaria è ottenuta da caldaia alimentata dalla linea comunale del metano per ciò che riguarda materiali, finiture interne,sono mediocri ;la luminosità è sufficiente ad eccezione della stanza da letto sul retro e del wc che si affacciano su un cortile angusto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 289. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 476 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, piano: primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a nord con via prestiminico, a sud con fabbricato altra ditta, a ovest con ten calderone a est con terreno di riporrt e cortile stessa ditta  
dalla visura catastale risulta ancora intestato a cimon erosatio deceduto il 13//1/2013

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1931.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>171,40 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>€. 62.110,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 52.793,50</b>
Data della valutazione:	<b>02/05/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
nell'immobile vive [REDACTED] con la propria famiglia

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

Per l'elenco delle formalità si rimanda alla relazione notarile del notaio Porfiri del 24/11/2023

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

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

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:

Nel fabbricato non è costituito il condominio

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

Il bene è stato acquistato dai coniugi [redacted] e [redacted] i coniugi [redacted] e [redacted] dopo la morte [redacted] i beni sono passati ai figli [redacted] e [redacted] moglie [redacted]

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/6, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 07/04/1977 a firma di notaio esterina calderone, registrato il 22/04/1977

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di morte del padre [redacted] (dal 13/11/2013)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di decesso del padre [redacted] (dal 13/11/2013)

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

Per il bene in oggetto non sono state trovate pratiche edilizie. Con atto del notaio Filippo Chiofalo del 2 [redacted] maggio 1931 al n. 425 la signora [redacted] nata a [redacted] in dote l'intero fabbricato i [redacted] le particelle 476 sub 1,2,3 e 4.. L'esistenza del fabbricato ante 1939 giustifica la sua regolarità edilizia /urbanistica, tuttavia la difformità dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale rende necessaria la regolarizzazione con scia in sanatoria

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A2. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 52

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

#### **Conformità urbanistica**

Nella planimetria catastale la sagoma dell'edificio è leggermente diversa dallo stato dei luoghi, sono state apportate modifiche nella divisione interna degli ambienti e nei prospetti, all'interno le aperture nei muri portanti sono state modificate, inoltre nella visura risulta ancora proprietario [redacted] [redacted] eceduto nel 2013.

#### **Conformità edilizia urbanistica**

Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune per il fabbricato nel quale è collocato il bene è stato trovato solo un progetto realtivo al cambio di destinazione d'uso dei due locali al piano terra individuati al sub 1 e sub 2 . Dall'atto di compravendita del 1977 è chiaro che il fabbricato esisteva dal 1931, ma dall'esame dello stato dei luoghi si può dedurre che sono stati fatti lavori di ristrutturazione importanti di cui i proprietari non ricordano il periodo della realizzazione, pertanto è necessario regolarizzare con la presentazione di una scia in sanatoria.

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:****CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) modifica dei prospetti; 2) modifica di aperture nei muri portanti; 3) diversa distribuzione interna

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

Costi di regolarizzazione:

- progetto x scia in sanatoria: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 mesi

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:****CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) diversa distribuzione interna; 2) diversa sagoma dell'edificio

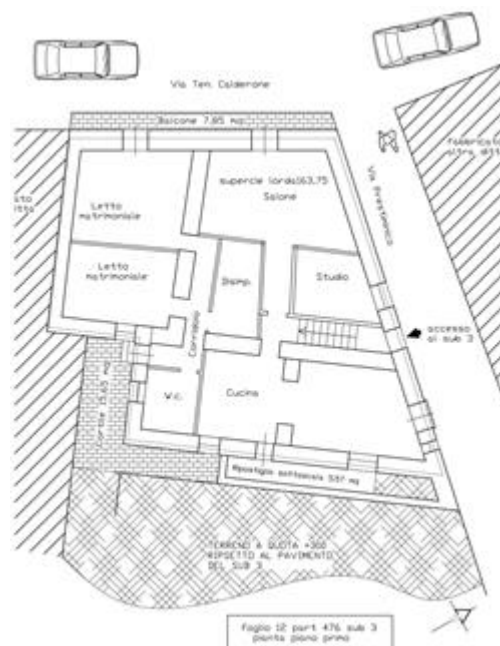
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- per variazione catastale: €500,00



planim catastale part 476 sub3



pianta stato di fatto part476sub3

**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 SAN PIER NICETO VIA PRESTIMINICO, QUARTIERE CENTRO STORICO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SAN PIER NICETO via Prestiminico, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **171,40** mq per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il luogo oggetto di perizia si trova nel centro storico , ben servita dai vari tipi di servizi e infrastrutture; è prevalentemente caratterizzata da un edilizia prevalentemente antica di fine 800 primi 900, il suo accesso si ha dalla via Prestiminico mediante un portone che immette direttamente all'interno dell'abitazione ,presenta le pareti finestrate su tutte le pareti, il manufatto ha struttura portante costituita da muratura portante con spessore dei muri variabili da 70 cm a 90 cm, i solai sono in laterocemento sostenuti da travi in cemento armato, la copertura è a falde, è dotato di un balcone sul prospetto ovest che prospicia sulla piazza e di un cortile sul lato est. La costruzione è ante 1931, ma è stato ristrutturato in epoca non certa ,le condizioni dell'immobile sono pessime , presenta lesioni in diversi muri portanti e nella pavimetazione; i proprietari e l'ufficio tecnico mi riferivano di problemi di cedimento del terreno della zona a causa di un problema geologico della zona in cui tale lesioni sono presenti anche in altri immobili .Vi sono evidenti problemi di umidità di risalita e di umidità da infiltrazioni a causa dell'intonaco esterno ammalorato, e della perdita degli scarichi dell'appartamento soprastante della stessa ditta.

gli infissi esterni sono in legno provvisti di scuri , ad eccezione del bagno che a persiana e infisso in alluminio , l'intonaco di tipo tradizionale, le finiture interne esterne sono di mediocre livello, il riscaldamento è affidato ad un camino e a qualche climatizzatore, l'acqua calda sanitaria è ottenuta da caldaia alimentata dalla linea comunale del metano per ciò che riguarda materiali, finiture interne,sono mediocri ;la luminosità è sufficiente ad eccezione della stanza da letto sul retro e del wc che si affacciano su un cortile angusto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 289. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 476 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, piano: primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a nord con via prestiminico, a sud con fabbricato altra ditta, a ovest con ten calderone a est con terreno di riporro e cortile stessa ditta  
dalla visura catastale risulta ancora intestato a cimon erosatio deceduto il 13//1/2013

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1931.



salone



cucina/pranzo

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



al 1° piano affacciano sulla via Calderone il salone e la camera matrimoniale 76 sub 2



prospetto su via Prestiminico

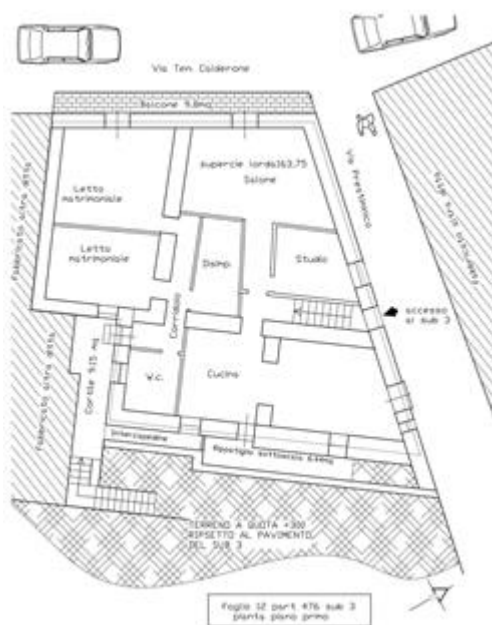
## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie pavimento + 50 cm spessore dei muri	163,75	x	100 %	=	163,75
balcone	9,90	x	30 %	=	2,97
cortile	9,15	x	30 %	=	2,75
ripostiglio sottoscala	6,44	x	30 %	=	1,93
<b>Totale:</b>	<b>189,24</b>				<b>171,40</b>



planimetria stato di fatto

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: messina

Superfici principali e secondarie: 164

Superfici accessorie: 8

Prezzo: 101.500,00 pari a 590,12 Euro/mq

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'esame della banca dati delle quotazioni immobiliari per la tipologia di locali ad uso residenziale il valore di mercato oscilla tra 590 €/mq e 870 €/mq; Nel caso specifico, in considerazione del fatto che il bene oggetto di perizia è in mediocre stato di conservazione, ha mediocri finiture, e problemi geologici si può dare il prezzo minimo del borsino immobiliare dell'agenzia delle entrate, pertanto si ritiene di dover assumere come valutazione il prezzo di € 590,00/mq.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	171,40	x	590,00	=	<b>101.126,00</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:



descrizione	importo
lavori di ristrutturazione valutabili in circa € 200/mq	-35.000,00
sanzione amministrativa x scia in sanatoria	-516,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 65.610,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 65.610,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è il metodo di indagine di mercato tendente ad ottenere una valutazione del valore venale del bene oggetto di stima attraverso la comparazione tra classi omogenee sia per quanto riguarda l'unità di misura, il metro quadrato, sia il periodo di tempo, marzo 2024. Pertanto il valore è stato determinato tenendo presenti le caratteristiche degli immobili e quindi tutti i parametri noti di esso, le finiture e l'epoca di costruzione. Il valore di mercato per il bene descritto precedentemente consiste nel comparare il bene immobile con quelli di prezzo noto mediante il valore di mercato (metodo comparativo), assumendo come parametri i valori più recenti, rispecchianti la realtà del luogo, ossia esaminando la concreta situazione di mercato di immobili aventi nella stessa zona, caratteristiche simili a quella in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di San Pier Niceto

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	appartamento	171,40	0,00	65.610,00	65.610,00
				<b>65.610,00 €</b>	<b>65.610,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.500,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 62.110,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>15%</b> 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:	<b>€. 9.316,50</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 52.793,50</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 87/2023

## LOTTO 4

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

**A** appartamento a SAN PIER NICETO via Prestiminico, frazione centro storico, della superficie commerciale di **188,22** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 4/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il luogo oggetto di perizia si trova nel centro storico , ben servita dai vari tipi di servizi e infrastrutture; è prevalentemente caratterizzata da un edilizia prevalentemente antica di fine 800 primi 900, il suo accesso si ha dalla via Prestiminico mediante un cancello che immette direttamente all'interno dell'abitazione mediante una rampa di scala ,presenta le pareti finestrate su tutte le pareti, il manufatto ha struttura portante costituita da muratura portante con spessore dei muri variabili da 50 cm a 80 cm, la copertura degli ambienti è controsoffittata con il perlinato ad un'altezza di 246 cm , pertanto non è possibile accertare la struttura dei solai , la copertura è a falde, è dotato di un balcone sul prospetto ovest che prospicia sulla piazza e di un balcone di accesso sul lato est. La costruzione è ante 1931, ma è stato ristrutturato in epoca non certa ,le condizioni dell'immobile sono mediocri , presenta lesioni solo nel muro portante di spina e in qualche tramezzo .Gli infissi esterni sono in legno provvisti di scuri , l'intonaco di tipo tradizionale, le finiture interne esterne sono di sufficiente livello, l'impianto termico è costituito da termosifoni e n. 4climatizzatori, l'acqua calda sanitaria è ottenuta da caldaia alimentata dalla linea del metano comunale; per ciò che riguarda materiali, finiture interne,sono sufficienti ;la luminosità è sufficiente

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 246. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 476 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, piano: secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a nord con via prestiminico, a sud con fabbricato altra ditta , a ovest con via Ten. calderone, a est con spazio comune ad altri immobili identificato alle part. 488,489

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1931.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>188,22 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>€. 106.900,60</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	<b>€. 90.865,51</b>

trova:

Data della valutazione:

02/05/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
è occupato dal signor [REDACTED] dalla sua famiglia e dalla ma [REDACTED]

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

per l'elenco dei gravami e formalità si rimanda alla relazione notarile del notaio porfiri del 24/11/2023

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

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

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:

NEL FABBRICATO NON è COSTITUITO UN CONDOMINIO

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

il bene è stato acquistato dai coniugi [REDACTED] dai co [REDACTED]  
[REDACTED] morte [REDACTED] eni sono passati ai figli e alla moglie dalla [REDACTED]

visura catastale del bene risulta ancora proprietari [REDACTED] deceduto il 13/11/2013

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/6, in forza di atto di compravendita

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di decesso del padre (dal 13/11/2013)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di decesso del padre (dal 13/11/2013)

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

per il bene in oggetto non sono state trovate pratiche edilizie. con atto del notaio filippo chiofalo del 21 aprile 1931 registrato in messina addi 11 maggio 1931 al n. 425 la signora [REDACTED] nata a San Pier Niceto il 4/03/1907 ebbe costituito in dote l'intero fabbricato in cui oggi vi sono le particelle 476 sub 1,2,3 e 4.. l'esistenza del fabbricato ante 1939 giustifica la sua regolarità edilizia /urbanistica, tuttavia la difformità dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale rende necessaria la regolarizzazione con scia in sanatoria

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A2. Norme tecniche di attuazione ed indici: art 52

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

conformità urbanistica

nella planimetria catastale la sagoma dell'edificio è leggermente diversa dallo stato dei luoghi, sono state apportate modifiche nella divisione interna degli ambienti e nei prospetti, all'interno le aperture nei muri portanti sono state modificate, inoltre nella visura risulta ancora proprietario cimone rosario deceduto nel 2013.

conformità edilizia urbanistica

dalla ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune per il fabbricato nel quale è collocato il bene è stato trovato solo un progetto realtivo al cambio di destinazione d'uso dei due locali al piano terra individuati al sub 1 e sub 2 . Dall'atto di compravendita del 1977 è chiaro che il fabbricato esisteva dal 1931, ma dall'esame dello stato dei luoghi si può dedurre che sono stati fatti lavori di ristrutturazione iimportanti di cui i proprietari non ricordano il periodo della realizzazione, pertanto è necessario regolarizzare con la presentazione di una scia in sanatoria.

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) MODIFICHE DEI PROSPETTI; 2) MODIFICHE

INTERNE; 3) MODIFICHE DEI MURI PORTANTI; 4) MODIFICHE NELLE APERTURE DEI MURI PORTANTI; 5) MODIFICHE DEI BALCONI

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- PER PRESENTAZIONE PROGETTO: €3.000,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

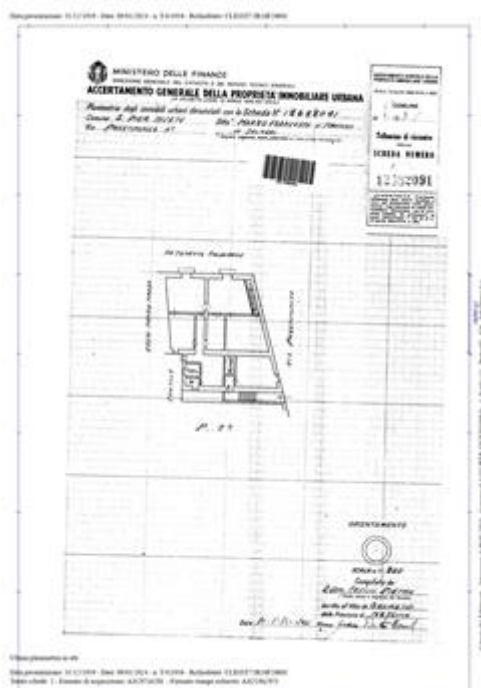
**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna; modifica delle aperture esterne e interne; leggera modifica della sagoma dell'edificio, modifica dei balconi sulla via calderone

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

Costi di regolarizzazione:

- per variazione catastale: €500,00



plan catas part 476 sub 4

## 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 SAN PIER NICETO VIA PRESTIMINICO, FRAZIONE CENTRO STORICO

## APPARTAMENTO

### DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SAN PIER NICETO via Prestiminico, frazione centro storico, della superficie commerciale di **188,22** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 4/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il luogo oggetto di perizia si trova nel centro storico , ben servita dai vari tipi di servizi e infrastrutture; è prevalentemente caratterizzata da un edilizia prevalentemente antica di fine 800 primi 900, il suo accesso si ha dalla via Prestiminico mediante un cancello che immette direttamente all'interno dell'abitazione mediante una rampa di scala ,presenta le pareti finestrate su tutte le pareti, il manufatto ha struttura portante costituita da muratura portante con spessore dei muri variabili da 50 cm a 80 cm, la copertura degli ambienti è controsoffittata con il perlinato ad un'altezza di 246 cm , pertanto non è possibile accertare la struttura dei solai , la copertura è a falde, è dotato di un balcone sul prospetto ovest che prospicia sulla piazza e di un balcone di accesso sul lato est. La costruzione è ante 1931, ma è stato ristrutturato in epoca non certa ,le condizioni dell'immobile sono mediocri , presenta lesioni solo nel muro portante di spina e in qualche tramezzo .Gli infissi esterni sono in legno provvisti di scuri , l'intonaco di tipo tradizionale, le finiture interne esterne sono di sufficiente livello, l'impianto termico è costituito da termosifoni e n. 4climatizzatori, l'acqua calda sanitaria è ottenuta da caldaia alimentata dalla linea del metano comunale; per ciò che riguarda materiali, finiture interne,sono sufficienti ;la luminosità è sufficiente

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 246. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 476 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, piano: secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: a nord con via prestiminico, a sud con fabbricato altra ditta , a ovest con via Ten. calderone, a est con spazio comune ad altri immobili identificato alle part. 488,489

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1931.



camera da letto



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



scala d'accesso al sub 4



prospetto fabbricato , in primo piano sulla sx terreno annesso al sub 4

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

nell'atto di compravendita del 1977 i coniugi [redacted] acquistarono oltre al fabbricato individuato alla part 476 sub 1,2,3 e 4 anche lo scoperto riportato in ditta accessori comuni a più fabbricati foglio 12 part. 488, corte comune ai numeri 476/1, 476/2 e 489 di 170 mq. Dal sopralluogo fatto e dalla dichiarazione lasciata dai debitori è emerso che l'area individuata alla part 488 è uno spazio esterno a cui ha accesso solamente la part 476 sub 3 ( appattamneto al 1P) e sub 4 ( appartamneto al 2p). Alle domande sottoposte dal sottoscritto su chi utilizzasse la suddetta area, i debitori hanno dichiarato che è una pertinenza dell' appartamento del 2p .

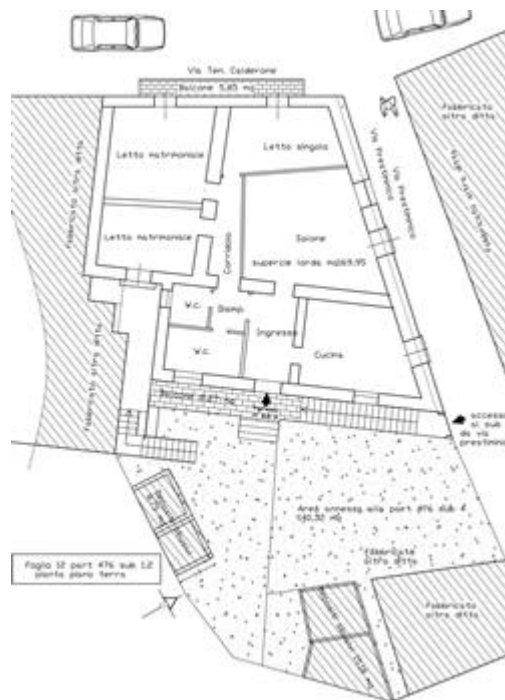
## CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie lorda interna	169,95	x	100 %	=	169,95
balcone su via ten calderone	5,85	x	30 %	=	1,76
balcone d'accesso sul prospetto est	8,27	x	30 %	=	2,48
area annessa sul lato est indicata come part 488	140,32	x	10 %	=	14,03
<b>Totale:</b>	<b>324,39</b>				<b>188,22</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: messina

Superfici principali e secondarie: 170

Superfici accessorie: 18

Prezzo: 137.240,00 pari a 730,00 Euro/mq

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'esame della banca dati delle quotazioni immobiliari per la tipologia di locali abitativi il valore di mercato oscilla tra 590 €/mq e 870 €/mq; Nel caso specifico, in considerazione del fatto che il bene oggetto di perizia è in mediocre stato di conservazione, ha mediocri finiture, si può dare il prezzo medio del borsino immobiliare dell'agenzia delle entrate, pertanto si ritiene di dover assumere come valutazione il prezzo di €730,00/mq. Per il computo della superficie commerciale si specifica che l'area del giardino annesso verrà valutata al 10% fino alla superficie dell'unità immobiliare a cui è asservita e al 2% per superfici che vanno oltre la superficie dell'unità immobiliare a cui è asservita; ne consegue che tutto il terreno di 150 mq sarà valutato al 10%, per quanto riguarda i balconi saranno valutati al 30%

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 188,22 x 730,00 = **137.400,60**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
demolizione di volumi edilizi nel terreno annesso sul alto est indicato come part 488	-2.000,00
ristrutturazione immobile	-25.000,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** €. **110.400,60**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** €. **110.400,60**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è il metodo di indagine di mercato tendente ad ottenere una valutazione del valore venale del bene oggetto di stima attraverso la comparazione tra classi omogenee sia per quanto riguarda l'unità di misura, il metro quadrato, sia il periodo di tempo, marzo 2024. Pertanto il valore è stato determinato tenendo presenti le caratteristiche degli immobili e quindi tutti i parametri noti di esso, le finiture e l'epoca di costruzione. Il valore di mercato per il bene descritto precedentemente consiste nel comparare il bene immobile con quelli di prezzo noto mediante il valore di mercato (metodo comparativo), assumendo come parametri i valori più recenti, rispecchianti la realtà del luogo, ossia esaminando la concreta situazione di mercato di immobili aventi nella stessa zona, caratteristiche simili a quella in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di messina, ufficio tecnico di san pier niceto

## 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	appartamento	188,22	0,00	110.400,60	110.400,60
				<b>110.400,60 €</b>	<b>110.400,60 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 3.500,00  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 106.900,60

**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: €. 16.035,09

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: €. 90.865,51

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 87/2023

## LOTTO 5

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

**A** **deposito artigianale** a SAN PIER NICETO strada provinciale 62, frazione piano massimo, della superficie commerciale di **135,64** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 4/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile fa parte di un fabbricato a due elevazioni f.t. con copertura a terrazzo, collocato in posizione pressochè centrale all'interno della particella 1577. esso è stato realizzato mediante due concessioni edilizie: una n. 2 del 08/01/1987 e quella di variante n. 18 del 08/05/1992. Il suo accesso si ha dalla via Matteotti mediante il terreno annesso alla costruzione. Il manufatto ha struttura portante costituita da una maglia chiusa di pilastri e travi in cemento armato, i solai sono in laterocemento, la copertura è a terrazza alla quale si accede mediante vano scala condominiale, il primo piano ha balcone sui quattro lati, le tamponature esterne sono in laterizio dello spessore di 30 cm. l'altezza interpiano è di 320 cm per il piano terra e di 300 cm per il primo piano. Il fabbricato ha al pt il deposito agricolo e al 1p un appartamento e una sala destinata alla lavorazione dei prodotti agricoli, tali immobili sono accessibili mediante vano scala condominiale; pertanto nel fabbricato si possono individuare tre distinti beni: uno al pt ( deposito agricolo) e due al 1p( appartamento e deposito agricolo), le pareti sono tutte finestrate. Il manufatto allo stato attuale corrisponde, con molte difformità, al progetto relativo alla prima concessione edilizia, in quanto nella variante era prevista un terzo piano, quello sottotetto con copertura a falde, ma esso non è stato realizzato. Dal confronto tra il progetto approvato della prima concessione e lo stato dei luoghi emergono le seguenti difformità:

- 1) il piano terra doveva essere un unico ambiente destinato a deposito macchine ed attrezzature agricole senza tramezzi, invece è diviso in vani con l'intento di realizzare un'abitazione;
- 2) sul lato est vi doveva essere un portico di 21,26 mq al piano terra e di una terrazza al primo piano, invece esso è stato annesso alla superficie utile interna, questo non è consentito in quanto è stata utilizzata tutta la cubatura possibile sfruttando l'indice edificatorio di 0,03 mc/mq utilizzando come superficie asservita quella delle particelle 739( che oggi è diventata part 1576 e 1577) e 738; pertanto per regolarizzare è necessaria riportare questa superficie di 21,26 mq come portico al piano terra e come terrazza al primo piano.
- 3) i prospetti sono modificati con modifiche e nuove aperture in essi;
- 4) il vano scala condominiale è stato chiuso in muratura;
- 5) il primo piano doveva essere adibito per una parte pari a 74,5 mq ad abitazione e il restante a sala per la lavorazione di prodotti agricoli, invece non solo è stato adibito tutto il piano ad abitazione, ma è stata utilizzata come abitazione anche la parte di terrazza sul lato est.

Se analizziamo la seconda concessione edilizia vi è difformità in quanto il terzo piano sottotetto e la copertura non sono stati realizzati, pertanto il progetto è stato realizzato secondo gli elaborati della prima concessione edilizia.

#### **Finiture e impianti piano terra**

il piano terra ha tutti i muri interni intonacati, soglie e imbotti degli infissi, telai porte interne, è stata collocata l'impiantistica elettrica ed idraulica sototraccia .

#### **finiture e impianti piano prima**

il piano prima ha solamente i tramezzi , ma è privo di ogni finitura e impiantistica

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra , ha un'altezza interna di 310. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1577 (catasto terreni), superficie 908, piano: terra e primo, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a nord con terreni altra ditta e part 737 stessa ditta, a sud ed est con part 1576 stessa ditta, a ovest con via Matteotti  
la part 1577 è ente urbano in quanto ancora è un fabbricato in corso di costruzione

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1987.

---

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>135,64 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>€. 25.116,84</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 21.349,31</b>
Data della valutazione:	<b>02/05/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

l'immobile è un deposito agricolo facente parte di un fabbricato rurale a due elevazione f.t in corso di costruzione , pertanto è inutilizzabile

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

per l'elenco di gravami e formalità si rimanda alla relazione notarile del notaio Porfitri del 24/11/2023

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

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

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:**

la part 1577 viene dalla soppressione della part 739 di cui erano proprietari [REDACTED] [REDACTED] mediante atto di compravendita del 28/10/1983 col quale hanno comprato contestualmente la part 738 e 737

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/6, in forza di atto di compravendita

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di decesso del padre (dal 13/11/2013)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di decesso del padre (dal 13/11/2013)

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

Concessione edilizia N. **conc .edil.n.2 del 08/01/1987** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un fabbricato rurale a due levazioni f.t., presentata il 06/03/1986, rilasciata il 08/01/1987 con il n. 1511 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia N. **conc edil in variante n.18/92** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante al progetto di costruzione di un fabbricato rurale, presentata il 08/06/1991, rilasciata il 08/05/1992 con il n. 4034 di protocollo

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

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E1. Norme tecniche di attuazione ed indici: art 74

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

nell'istanza di vendita tale bene non risulta in quanto è ancora in categoria ente urbano e proviene dalla precedente particella 739 che poi è diventata pat 1576 e 1577

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

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

**CRITICITÀ: ALTA**

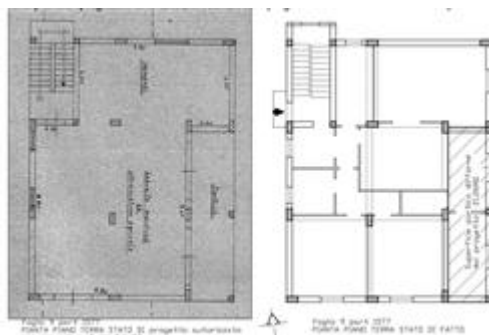
Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) tramezzature interne al pt ; 2) diversa distribuzione interna al 1p; 3) modifica dei prospetti; 4) spazio del portico inglobato all'abitazione in entrambi i piani; 5) chiusura del vano scala in muratura; 6) non realizzazione del piano sottotetto; 7) copertura difforme

Le difformità sono regolarizzabili mediante: scia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- scia in sanatoria : €.516,00
- presentazione progetto scia in sanatoria: €.1.000,00



planimetria stato di fatto e stato di progetto conc edil n2/82

**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 SAN PIER NICETO STRADA PROVINCIALE 62, FRAZIONE PIANO MASSIMO

**DEPOSITO ARTIGIANALE**

## DI CUI AL PUNTO A

**deposito artigianale** a SAN PIER NICETO strada provinciale 62, frazione piano massimo, della superficie commerciale di **135,64** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 4/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile fa parte di un fabbricato a due elevazioni f.t. con copertura a terrazzo, collocato in posizione pressochè centrale all'interno della particella 1577. esso è stato realizzato mediante due concessioni edilizie: una n. 2 del 08/01/1987 e quella di variante n. 18 del 08/05/1992. Il suo accesso si ha dalla via Matteotti mediante il terreno annesso alla costruzione. Il manufatto ha struttura portante costituita da una maglia chiusa di pilastri e travi in cemento armato, i solai sono in laterocemento, la copertura è a terrazza alla quale si accede mediante vano scala condominiale, il primo piano ha balcone sui quattro lati, le tamponature esterne sono in laterizio dello spessore di 30 cm. l'altezza interpiano è di 320 cm per il piano terra e di 300 cm per il primo piano. Il fabbricato ha al pt il deposito agricolo e al 1p un appartamento e una sala destinata alla lavorazione dei prodotti agricoli, tali immobili sono accessibili mediante vano scala condominiale; pertanto nel fabbricato si possono individuare tre distinti beni: uno al pt ( deposito agricolo) e due al 1p( appartamento e deposito agricolo), le pareti sono tutte finestrate. Il manufatto allo stato attuale corrisponde, con molte difformità, al progetto relativo alla prima concessione edilizia, in quanto nella variante era prevista un terzo piano, quello sottotetto con copertura a falde, ma esso non è stato realizzato. Dal confronto tra il progetto approvato della prima concessione e lo stato dei luoghi emergono le seguenti difformità:

- 1) il piano terra doveva essere un unico ambiente destinato a deposito macchine ed attrezzature agricole senza tramezzi, invece è diviso in vani con l'intento di realizzare un'abitazione;
- 2) sul lato est vi doveva essere un portico di 21,26 mq al piano terra e di una terrazza al primo piano, invece esso è stato annesso alla superficie utile interna, questo non è consentito in quanto è stata utilizzata tutta la cubatura possibile sfruttando l'indice edificatorio di 0,03 mc/mq utilizzando come superficie asservita quella delle particelle 739( che oggi è diventata part 1576 e 1577) e 738; pertanto per regolarizzare è necessaria riportare questa superficie di 21,26 mq come portico al piano terra e come terrazza al primo piano.
- 3) i prospetti sono modificati con modifiche e nuove aperture in essi;
- 4) il vano scala condominiale è stato chiuso in muratura;
- 5) il primo piano doveva essere adibito per una parte pari a 74,5 mq ad abitazione e il restante a sala per la lavorazione di prodotti agricoli, invece non solo è stato adibito tutto il piano ad abitazione, ma è stata utilizzata come abitazione anche la parte di terrazza sul lato est.

Se analizziamo la seconda concessione edilizia vi è difformità in quanto il terzo piano sottotetto e la copertura non sono stati realizzati, pertanto il progetto è stato realizzato secondo gli elaborati della prima concessione edilizia.

**Finiture e impianti piano terra**

il piano terra ha tutti i muri interni intonacati, soglie e imbotti degli infissi, telai porte interne, è stata collocata l'impiantistica elettrica ed idraulica sottotraccia.

**finiture e impianti piano prima**

il piano prima ha solamente i tramezzi, ma è privo di ogni finitura e impiantistica

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 310. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1577 (catasto terreni), superficie 908, piano: terra e primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

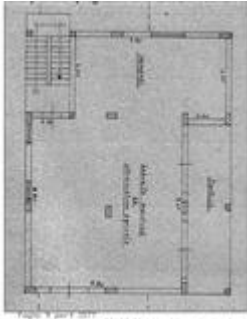
Coerenze: a nord con terreni altra ditta e part 737 stessa ditta, a sud ed est con part 1576 stessa



ditta, a ovest con via Matteotti

la part 1577 è ente urbano in quanto ancora è un fabbricato in corso di costruzione

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1987.



pianta pt stato di fatto e stato di progetto aut con conc edil n. 2/87



pianta 1p stato di fatto e stato di progetto aut conc edil n. 2/87



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



part 1577 vista dalla via Matteotti



part 1577 vista dei prospetti sud e ovest visti dalla via Matteotti

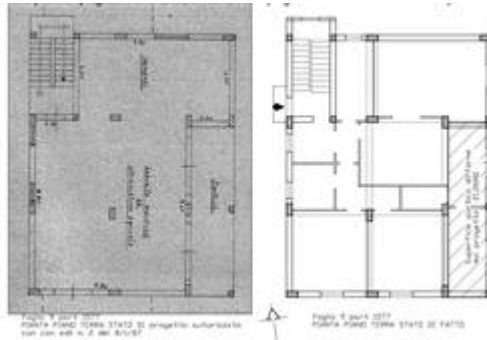
#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### 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
deposito attrezzature agricole	117,30	x	100 %	=	117,30
terreno annesso	137,94	x	10 %	=	13,79
terreno annesso	227,06	x	2 %	=	4,54
<b>Totale:</b>	<b>482,30</b>				<b>135,64</b>



planimetria piano terra esistente e di progetto

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Superfici principali e secondarie: 117

Superfici accessorie: 18

Prezzo: 44.550,00 pari a 330,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il computo della superficie commerciale si specifica che l'area del giardino annesso verrà valutata al 10% fino alla superficie dell'unità immobiliare a cui è asservita e al 2% per superfici che vanno oltre la superficie dell'unità immobiliare a cui è asservita; ne consegue che tutto il terreno della 1577 è 730 mq circa, questo si ritiene opportuno di dividerlo in due porzioni uguali di 365 mq pertanto 365 mq andranno al pt e 365 mq al 1p; di questi 365 mq 137,94 mq saranno valutati al 10 % e i restanti 227,06 mq al 2%

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 135,64 x 330,00 = **44.761,20**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
oneri x demolizione tramezzi interni	-4.700,00
per completare i lavori	-13.428,36

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 26.632,84**

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

**€. 26.632,84**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è il metodo di indagine di mercato tendente ad ottenere una valutazione del valore venale del bene oggetto di stima attraverso la comparazione tra classi omogenee sia per quanto riguarda l'unità di misura, il metro quadrato, sia il periodo di tempo, marzo 2024. Pertanto il valore è stato determinato tenendo presenti le caratteristiche degli immobili e quindi tutti i parametri noti di esso, le finiture e l'epoca di costruzione. Il valore di mercato per il bene descritto precedentemente consiste nel comparare il bene immobile con quelli di prezzo noto mediante il valore di mercato (metodo comparativo), assumendo come parametri i valori più recenti, rispecchianti la realtà del luogo, ossia esaminando la concreta situazione di mercato di immobili aventi nella stessa zona, caratteristiche simili a quella in oggetto. Dall'esame della banca dati delle quotazioni immobiliari per la tipologia di depositi e magazzini il valore di mercato oscilla tra 230 €/mq e 330 €/mq; si ritiene di dover assumere come valutazione il prezzo di 330,00 €/mq considerando l'immobile completato e regolarizzato, pertanto si applicherà la decurtazione alla stima a causa dei lavori necessari per regolarizzarlo e finirlo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di messina, ufficio tecnico di san pier niceto

### 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	deposito artigianale	135,64	0,00	26.632,84	26.632,84
				<b>26.632,84 €</b>	<b>26.632,84 €</b>

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

**€. 1.516,00**

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

**€. 25.116,84**

### 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

**€. 3.767,53**

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: €. 21.349,31

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 87/2023

## LOTTO 6

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

**A** appartamento a SAN PIER NICETO strada provinciale 62, frazione piano massimo, della superficie commerciale di **126,95** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 4/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

l'immobile fa parte di un fabbricato a due elevazioni f.t. con copertura a terrazzo, collocato in posizione pressochè centrale all'interno della particella 1577. esso è stato realizzato mediante due concessioni edilizie: una n. 2 del 08/01/1987 e quella di variante n. 18 del 08/05/1992. il suo accesso si ha dalla via Matteotti. Il manufatto ha struttura portante costituita da una maglia chiusa di pilastri e travi in cemento armato, i solai sono in laterocemento, la copertura è a terrazzo alla quale si accede mediante vano scala condominiale, il primo piano ha balcone sui quattro lati, le tamponature esterne sono in laterizio dello spessore di 30 cm. l'altezza interpiano è di 320 cm per il piano terra e di 300 cm per il primo piano. Il fabbricato ha al pt il deposito agricolo e al 1p un appartamento e una sala destinata alla alvrazione dei prodotti agricoli, tali piani sono accessibili mediante vano scala condominiale, le pareti sono tutte finestrate. il manufatto allo stato attuale corrisponde, con molte difformità, al progetto relativo alla prima concessione edilizia, in quanto nella variante era prevista un terzo piano, quello sottotetto con copertura a falde, ma esso non è stato realizzato. Dal confronto tra il progetto approvato della prima concessione e lo stato dei luoghi emergono le seguenti difformità:

- 1) il piano primo ha una diversa distribuzione interna;
- 2) sul lato est vi doveva essere una terrazza invece essa è stato annesso alla superficie utile interna, questo non è consentito in quanto è stata utilizzata tutta la cubatura possibile sfruttando l'indice edificatorio di 0,03 mc/mq utilizzando come superficie asservita quella delle particelle 739 (che oggi è diventata part 1576 e 1577) e 738; pertanto per regolarizzare è necessaria riportare questa superficie di 21,26 mq come terrazza al primo piano.
- 3) i prospetti sono modificati con modifiche e nuove aperture in essi;
- 4) il vano scala condominiale è stato chiuso in muratura;
- 5) il primo piano doveva essere adibito per una parte pari a 74,5 mq ad abitazione e il restante a sala per la lvorazione di prodotti agricoli, invece non solo è stato adibito tutto il piano a d abitazione, ma è stata utilizzata come abitazione anche la parte di terrazza sul lato est.

Se analizziamo la seconda concessione edilizia vi è difformità in quanto il terzo piano sottotetto e la copertura non sono stati realizzati, pertanto il progetto è stato realizzato secondo gli elaborati della prima concessione edilizia.

finiture e impianti piano primo

non vi è nessuna impiantistica e nessuna finitura, sono solo stati realizzati i tramezzi

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di

290. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1577 (catasto terreni), superficie 908, piano: primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: confina su tutti i lati con area libera del terreno che è annesso

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1987.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>126,95 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>€. 51.930,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 44.140,93</b>
Data della valutazione:	<b>02/05/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

l'immobile è un costituito da un' abitazione a cui è annessa un locale per lavorazione prodotti agricoli a facente parte di un fabbricato rurale a due elevazione f.t in corso di costruzione , pertanto è inutilizzabile

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per l'elenco di gravami e formalità si rimanda alla relazione notarile del notaio Porfiri del 24/11/2023

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

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

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 4/6, in forza di atto di compravendita

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di decesso del padre (dal 13/11/2013)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di decesso del padre (dal 13/11/2013)

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

Concessione edilizia N. **conc edil n. 2 /87**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un fabbricato rurale, presentata il 06/03/1986, rilasciata il 08/01/1987 con il n. 1511 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

**N. conc edil n in variante n. 18/92**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante al progetto aut con con deil 2/87 per sottotetto e copertura a falde, presentata il 08/06/1991, rilasciata il 08/05/1992 con il n. 4034 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

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

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Nell'atto di pignoramento la part 1577 non compare in quanto risulta ancora ente urbano

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) aumento della superficie dell'abitazione; 2) modifica di

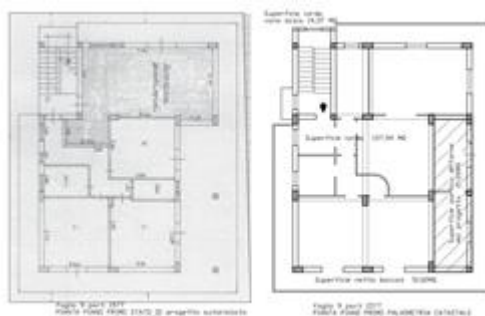
prospetti; 3) diversa distribuzione interna; 4)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: scia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- per presentare progetto di variante e scia in sanatoria: €1.000,00
- sanzione amministrativa: €516,00



*pianta stato di fatto e stato di progetto autoriz*

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna, modifica aperture,

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica catastale: €1.000,00

## 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 SAN PIER NICETO STRADA PROVINCIALE 62, FRAZIONE PIANO MASSIMO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SAN PIER NICETO strada provinciale 62, frazione piano massimo, della superficie commerciale di **126,95** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 4/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

l'immobile fa parte di un fabbricato a due elevazioni f.t. con copertura a terrazzo, collocato in posizione pressochè centrale all'interno della particella 1577. esso è stato realizzato mediante due



concessioni edilizie: una n. 2 del 08/01/1987 e quella di variante n. 18 del 08/05/1992. Il suo accesso si ha dalla via Matteotti. Il manufatto ha struttura portante costituita da una maglia chiusa di pilastri e travi in cemento armato, i solai sono in laterocemento, la copertura è a terrazza alla quale si accede mediante vano scala condominiale, il primo piano ha balcone sui quattro lati, le tamponature esterne sono in laterizio dello spessore di 30 cm. l'altezza interpiano è di 320 cm per il piano terra e di 300 cm per il primo piano. Il fabbricato ha al piano terra il deposito agricolo e al primo piano un appartamento e una sala destinata alla lavorazione dei prodotti agricoli, tali piani sono accessibili mediante vano scala condominiale, le pareti sono tutte finestrate. Il manufatto allo stato attuale corrisponde, con molte difformità, al progetto relativo alla prima concessione edilizia, in quanto nella variante era prevista un terzo piano, quello sottotetto con copertura a falde, ma esso non è stato realizzato. Dal confronto tra il progetto approvato della prima concessione e lo stato dei luoghi emergono le seguenti difformità:

- 1) il piano primo ha una diversa distribuzione interna;
- 2) sul lato est vi doveva essere una terrazza invece essa è stata annessa alla superficie utile interna, questo non è consentito in quanto è stata utilizzata tutta la cubatura possibile sfruttando l'indice edificatorio di 0,03 mc/mq utilizzando come superficie asservita quella delle particelle 739 (che oggi è diventata parti 1576 e 1577) e 738; pertanto per regolarizzare è necessaria riportare questa superficie di 21,26 mq come terrazza al primo piano.
- 3) i prospetti sono modificati con modifiche e nuove aperture in essi;
- 4) il vano scala condominiale è stato chiuso in muratura;
- 5) il primo piano doveva essere adibito per una parte pari a 74,5 mq ad abitazione e il restante a sala per la lavorazione di prodotti agricoli, invece non solo è stato adibito tutto il piano ad abitazione, ma è stata utilizzata come abitazione anche la parte di terrazza sul lato est.

Se analizziamo la seconda concessione edilizia vi è difformità in quanto il terzo piano sottotetto e la copertura non sono stati realizzati, pertanto il progetto è stato realizzato secondo gli elaborati della prima concessione edilizia.

finiture e impianti piano primo

non vi è nessuna impiantistica e nessuna finitura, sono solo stati realizzati i tramezzi

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 290. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1577 (catasto terreni), superficie 908, piano: primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: confina su tutti i lati con area libera del terreno che è annesso

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1987.



*vano corrispondente alla cucina*



*vano in cui la terrazza è stata annessa all'abitazione*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area

agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



part 1577 prospetto est, al pt il deposito agricolo, al 1p appartamento e deposito agricolo



part 1577 sul prospetto est la terrazza è stata inglobata nell'appartamento

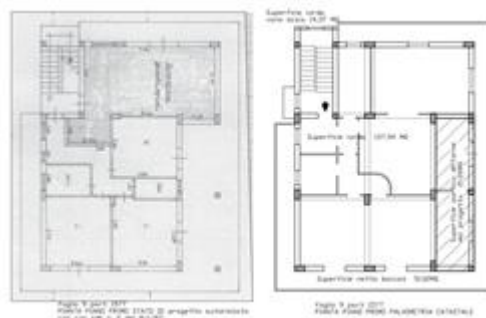
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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 residenziale lorda	74,50	x	100 %	=	74,50
terreno annesso	74,50	x	10 %	=	7,45
terreno annesso	290,50	x	2 %	=	5,81
terrazza soprastante	192,87	x	10 %	=	19,29
balconi coperti da solaio soprastante	66,34	x	30 %	=	19,90
<b>Totale:</b>	<b>698,71</b>				<b>126,95</b>



pianta 1p stato di fatto e stato di progetto autorizzato

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Superfici principali e secondarie: 74

Superfici accessorie: 52

Prezzo: 109.620,00 pari a 870,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'esame della banca dati delle quotazioni immobiliari per la tipologia di locali ad uso residenziale il valore di mercato oscilla tra 590 €/mq e 870 €/mq; Nel caso specifico, in considerazione del fatto che il bene oggetto di perizia ancora è in fase di costruzione, allo stato finito si può dare il prezzo massimo del borsino immobiliare dell'agenzia delle entrate, pertanto si ritiene di dover assumere come valutazione il prezzo di € 870,00/mq. Per il computo della superficie commerciale si specifica che l'area del giardino annesso verrà valutata al 10% fino alla superficie dell'unità immobiliare a cui è asservita e al 2% per superfici che vanno oltre la superficie dell'unità immobiliare a cui è asservita; ne consegue che tutto il terreno della 1577 è 730 mq circa, questo si ritiene opportuno di dividerlo in due porzioni uguali di 365 mq pertanto 365 mq andranno al pt e 365 mq al 1p; di questi 365 mq 74,5 mq saranno valutati al 10% e i restanti 290,5 mq al 2%, per quanto riguarda la terrazza della superficie di 192,87 mq sarà valutata al 10%

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 126,95 x 870,00 = **110.446,50**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
per demolire la muratura esterna per annettere parte dell'abitazione alla terrazza	-3.000,00
per finire i lavori circa €/mq650	-50.000,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 57.446,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 57.446,50**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il criterio di stima adottato è il metodo di indagine di mercato tendente ad ottenere una valutazione del valore venale del bene oggetto di stima attraverso la comparazione tra classi omogenee sia per quanto riguarda l'unità di misura, il metro quadrato, sia il periodo di tempo, marzo 2024. Pertanto il valore è stato determinato tenendo presenti le caratteristiche degli immobili e quindi tutti i parametri noti di esso, le finiture e l'epoca di costruzione. Il valore di mercato per il bene descritto precedentemente consiste nel comparare il bene immobile con quelli di prezzo noto mediante il valore di mercato (metodo comparativo), assumendo come parametri i valori più recenti, rispecchiando la realtà del luogo, ossia esaminando la concreta situazione di mercato di immobili aventi nella stessa zona, caratteristiche simili a quella in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di San Pier Niceto

## 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	appartamento	126,95	0,00	57.446,50	57.446,50
				<b>57.446,50 €</b>	<b>57.446,50 €</b>

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
per demolire muratura esterna e rifare muratura per rispettare la superficie utile dell'appartamento	-3.000,00
	<b>3.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.516,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 51.930,50**

**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: **€. 7.789,58**

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: **€. 44.140,93**

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 87/2023

## LOTTO 7

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

**A** **deposito artigianale** a SAN PIER NICETO via Matteotti, frazione piano massimo, della superficie commerciale di **39,92** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 4/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile fa parte di un fabbricato a due elevazioni f.t. con copertura a terrazzo, collocato in posizione pressochè centrale all'interno della particella 1577. esso è stato realizzato mediante due concessioni edilizie: una n. 2 del 08/01/1987 e quella di variante n. 18 del 08/05/1992. il suo accesso si ha dalla via Matteotti. Il manufatto ha struttura portante costituita da una maglia chiusa di pilastri e travi in cemento armato, i solai sono in laterocemento, la copertura è a terrazza alla quale si accede mediante vano scala condominiale, il primo piano ha balcone sui quattro lati, le tamponature esterne sono in laterizio dello spessore di 30 cm. l'altezza interpiano è di 320 cm per il piano terra e di 300 cm per il primo piano. Il fabbricato ha al piano terra il deposito agricolo e al primo piano un appartamento e una sala destinata alla lavorazione dei prodotti agricoli, tali piani sono accessibili mediante vano scala condominiale, le pareti sono tutte finestrate. il manufatto allo stato attuale corrisponde, con molte difformità, al progetto relativo alla prima concessione edilizia, in quanto nella variante era prevista un terzo piano, quello sottotetto con copertura a falde, ma esso non è stato realizzato. Dal confronto tra il progetto approvato della prima concessione e lo stato dei luoghi emergono le seguenti difformità:

- 1) tramezzatura interna;
- 2) i prospetti sono modificati con modifiche e nuove aperture in essi;
- 4) il vano scala condominiale è stato chiuso in muratura;

5) l'immobile destinato per la lavorazione di prodotti agricoli, è stato inglobato al restante piano per farne abitazione su tutta la superficie del piano, invece esso deve essere separato dalla restante abitazione del piano ed avere una sua categoria catastale differente dall'abitazione, ed una sua indipendenza mediante apertura nel vano scala. ne consegue che deve essere separato dall'appartamento con tramezzatura. Non vi è nessuna impiantistica e nessuna finitura, sono solo stati realizzati i tramezzi

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 290 cm. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1577 (catasto terreni), superficie 908, piano: primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: confina a nord ed est con terreno stessa ditta, a sud con abitazione stessa ditta, a ovest con vano scala

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1987.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	39,92 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:	€. 7.904,16
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.718,54
Data della valutazione:	02/05/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Esso è in fase di costruzione , pertanto inabitabile

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si rimanda alla relazione notarile del notaio Porfiri del 24/11/2023

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

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

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 4/6, in forza di atto di compravendita

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di decesso del padre (dal 13/11/2013)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di decesso del padre (dal 13/11/2013)

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **conc edil n. 2 /87** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione fabbricato rurale, presentata il 06/03/1986, rilasciata il 08/01/1987 con il n. 1511 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Variante in conc edil N. **variante alla conc edil n. 18/92** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 08/06/1991, rilasciata il 08/05/1992, agibilità **non ancora rilasciata**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E1. Norme tecniche di attuazione ed indici: art 74 indice di costruzione 0.03 mc/mq

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile dalla visura risulta ente urbano in quanto trattasi di fabbricato in corso di costruzione

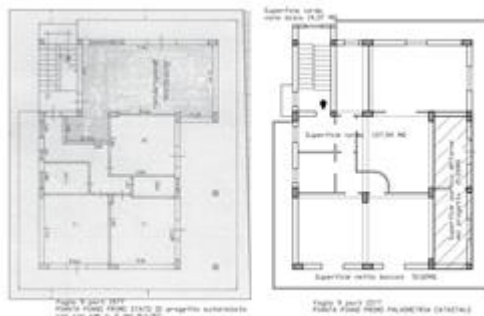
### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifica prospetti,

Le difformità sono regolarizzabili mediante: scia in sanatoria

L'immobile risulta .



**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:****CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: bisogna completare la pratica  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

**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 SAN PIER NICETO VIA MATTEOTTI, FRAZIONE PIANO MASSIMO****DEPOSITO ARTIGIANALE****DI CUI AL PUNTO A**

**deposito artigianale** a SAN PIER NICETO via Matteotti, frazione piano massimo, della superficie commerciale di **39,92** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 4/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile fa parte di un fabbricato a due elevazioni f.t. con copertura a terrazzo, collocato in posizione pressochè centrale all'interno della particella 1577. esso è stato realizzato mediante due concessioni edilizie: iuna n. 2 del 08/01/1987 e quella di variante n. 18 del 08/05/1992.il suo accesso si ha dalla via Matteotti. Il manufatto ha struttura portante costituita da una maglia chiusa di pilastri e travi in cemento armato, i solai sono in laterocemento, la copertura è a terrazza alla quale si accede mediante vano scala condominiale, il primo piano ha balcone sui quattro lati , le tamponature esterne sono in laterizio dello spessore di 30 cm.l'altezza interpiano è di 320 cm per il piano terra e di 300 cm per il primo piano. Il fabbricato ha al pt il deposito agricolo e al 1p un appartamento e una sala destinata alla lavorazione dei prodotti agricoli , tali piani sono accessibili mediante vano scala condominiale, le pareti sono tutte finestrate.il manufatto allo stato attuale corrisponde, con molte difformità, al progetto relativo alla prima concessione edilizia, in quanto nella variante era prevista un terzo piano ,quello sottotetto con copertura a falde, ma esso non è stato realizzato. Dal confronto tra il progetto approvato della prima concessione e lo stato dei luoghi emergono le seguenti difformità:

- 1) tramezzatura interna;
- 2) i prospetti sono modificati con modifiche e nuove aperture in essi;
- 4) il vano scala condominiale è stato chiuso in muratura;
- 5)l'immobile destinato per la lavorazione di prodotti agricoli, è stato inglobato al restante piano per farne abitazione su tutta la superficie del piano, invece esso deve essere separato dalla restante abitazione del piano ed avere una sua categoria catastale differente dall'abitazione, ed una sua indipendenza mediante apertura nel vano scala. ne consegue che deve essere separato dall'appartamento con tramezzatura . Non vi è nessuna impiantistica e nessuna finitura , sono solo stati realizzati i tramezzi

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di



290. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1577 (catasto terreni), superficie 908, piano: primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: confina a nord ed est con terreno stessa ditta, a sud con abitazione stessa ditta, a ovest con vano scala

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1987.



*vano principale*



*vano all'interno dell'immobile*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*allp il deposito artigianale; vano scala chiuso in muratura*



*accesso alle tre unità immobiliari della part 1577*

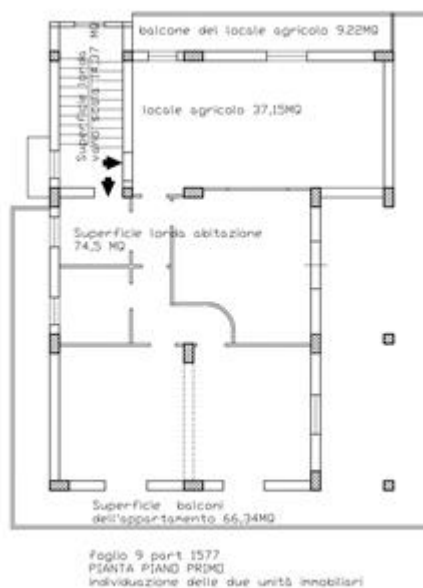
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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 lorda	37,15	x	100 %	=	37,15
balcone	9,22	x	30 %	=	2,77
<b>Totale:</b>	<b>46,37</b>				<b>39,92</b>



## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Superfici principali e secondarie: 37

Superfici accessorie: 2

Prezzo: 12.870,00 pari a 330,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il computo della superficie commerciale si specifica che l'area del balcone sarà valutata al 30%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 39,92 x 330,00 = **13.173,60**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
lavori per separarlo dall'abitazione e rifinirlo	-5.269,44

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.904,16**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.904,16**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il criterio di stima adottato è il metodo di indagine di mercato tendente ad ottenere una valutazione del valore venale del bene oggetto di stima attraverso la comparazione tra classi omogenee sia per quanto riguarda l'unità di misura, il metro quadrato, sia il periodo di tempo, marzo 2024. Pertanto il valore è stato determinato tenendo presenti le caratteristiche degli immobili e quindi tutti i parametri noti di esso, le finiture e l'epoca di costruzione. Il valore di mercato per il bene descritto precedentemente consiste nel comparare il bene immobile con quelli di prezzo noto mediante il valore di mercato (metodo comparativo), assumendo come parametri i valori più recenti, rispecchianti la realtà del luogo, ossia esaminando la concreta situazione di mercato di immobili aventi nella stessa zona, caratteristiche simili a quella in oggetto. Dall'esame della banca dati delle quotazioni immobiliari per la tipologia di depositi e magazzini il valore di mercato oscilla tra 230 €/mq e 330 €/mq; si ritiene di dover assumere come valutazione il prezzo di 330,00 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di San Pier Niceto

## 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	deposito artigianale	39,92	0,00	7.904,16	7.904,16
				<b>7.904,16 €</b>	<b>7.904,16 €</b>

---

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.904,16
 <b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>15%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 1.185,62
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.718,54

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 87/2023

## LOTTO 8

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

**A** terreno agricolo a SAN PIER NICETO via matteotti, frazione piano massimo, della superficie commerciale di **3,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 4/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La zona in cui si trova il terreno è poco distante dal centro cittadino, circa 500 mt, caratterizzata da ampie aree verdi e radi fabbricati; è facilmente raggiungibile mediante strada comunale con la quale confina sul lato nord. La part 737 è un terreno in cui del vecchio fabbricato diruto rimane solamente una porzione di muro lunga circa 5 mt per un'altezza di circa 2 mt. ad esso si accede tramite la via matteotti con la quale confina, il terreno non è pianeggiante ma ha giacitura in leggero pendio ed è caratterizzato da una vegetazione spontanea, su di esso non c'è nessuna coltura particolare

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 737 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe fabb diruto, superficie 147, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a nord con via matteotti, a sud e ovest con terreno della part 1577, a est con terreno altra ditta
- foglio 9 particella 737 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe seminativo, superficie 3, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €  
Coerenze: a nord con via matteotti, a sud e ovest con terreno della part 1577, a est con terreno altra ditta

Presenta una forma pressochè quadrata, un'orografia leggero pendio, una tessitura prevalente limoso argilloso, i seguenti sistemi irrigui: nessuno Il terreno

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>3,00 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>€. 2.540,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 2.540,00</b>
Data della valutazione:	<b>02/05/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Non esiste nessuna costruzione, ma è solo un terreno

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

Per l'elenco di gravami e formalità si rimanda alla relazione notarile del notaio Porfiri del 24/11/23

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

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

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 4/6, in forza di atto di compravendita

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di decesso del padre (dal 13/11/2013)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di decesso del padre (dal 13/11/2013)

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **conc edil n 19 del 8/5/92**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 08/06/1991, rilasciata il 08/05/1992 con il n. 4033 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E1. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 74

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dalla visura catastale risulta nel catasto terreni diviso in due porzioni: porzione di fabbricato diruto di 147 mq e porzione di terreno seminativo di 3 mq. nella realtà il fabbricato non esiste più, ma è crollato nel corso degli anni , è rimasto solo una porzione di muro

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

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### **CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: non esiste più il fabbricato  
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- per denuncia di successione e voltura: €100,00

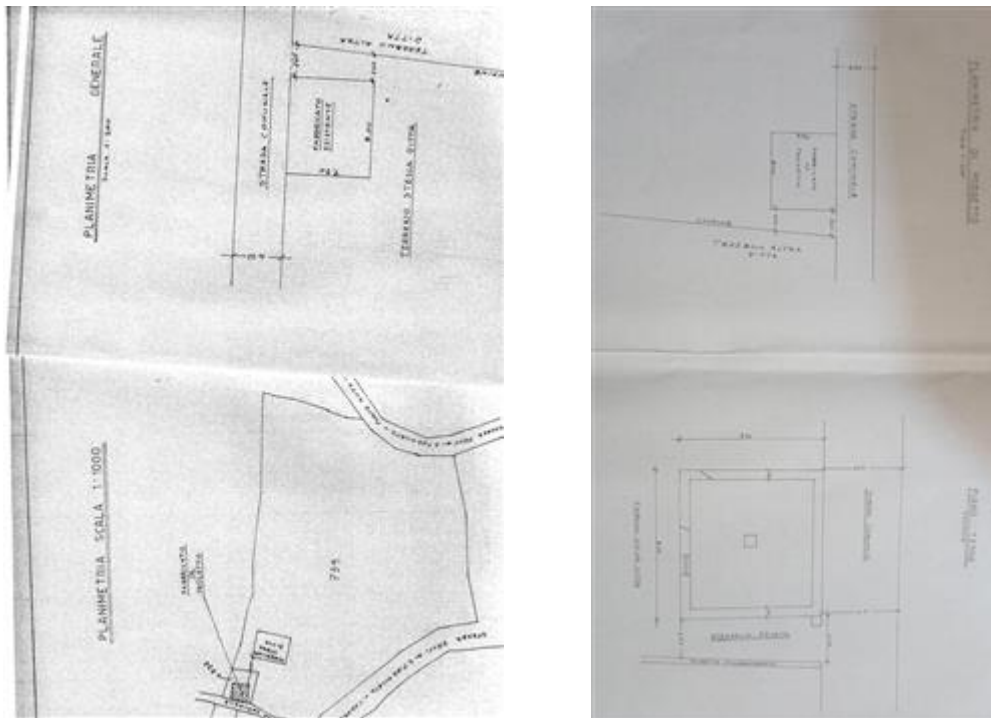


*muro residuo del fabbricato*

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### **CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: non esiste più il fabbricato  
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.



#### 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 SAN PIER NICETO VIA MATTEOTTI, FRAZIONE PIANO MASSIMO

### TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a SAN PIER NICETO via matteotti, frazione piano massimo, della superficie commerciale di **3,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 4/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La zona in cui si trova il terreno è poco distante dal centro cittadino, circa 500 mt, caratterizzata da ampie aree verdi e radi fabbricati; è facilmente raggiungibile mediante strada comunale con la quale confina sul lato nord. La part 737 è un terreno in cui del vecchio fabbricato diruto rimane solamente una porzione di muro lunga circa 5 mt per un'altezza di circa 2 mt. ad esso si accede tramite la via matteotti con la quale confina, il terreno non è pianeggiante ma ha giacitura in leggero pendio ed è caratterizzato da una vegetazione spontanea, su di esso non c'è nessuna coltura particolare

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 737 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe fabb diruto, superficie 147, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



Coerenze: a nord con via matteotti, a sud e ovest con terreno della part 1577, a est con terreno altra ditta

- foglio 9 particella 737 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe seminativo, superficie 3, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €

Coerenze: a nord con via matteotti, a sud e ovest con terreno della part 1577, a est con terreno altra ditta

Presenta una forma pressochè quadrata, un'orografia leggero pendio, una tessitura prevalente limoso argilloso, i seguenti sistemi irrigui: nessunoIl terreno



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



part 737 vista dalla part 1577, del fecchio fabbricao resta solo un frammento di un muro

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
superficie del terreno desunta dalla planimetria	150,00	x	2 %	=	3,00
<b>Totale:</b>	<b>150,00</b>				<b>3,00</b>



planimetria lotti foglio 9

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione ho considerato il terreno come pertinenza della part 1577 pertanto ho assunto come superficie commerciale il 2% e come valore il prezzo di €/mq 880 stabilito per l'abitazione al 1p della part 1577

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3,00 x 880,00 = **2.640,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.640,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.640,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per il calcolo della stima del valore del terreno non mi sono basato sui valori agricoli medi della provincia di Messina desunti dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio in quanto l'area può essere annessa alla part 1577 con cui confina e quindi diventa di pertinenza del fabbricato in corso di costruzione. Nello specifico si può considerare come pertinenza dell'abitazione al piano primo e pertanto valutata con incidenza del 2%

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di San Pier Niceto

## 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	3,00	0,00	2.640,00	2.640,00
				<b>2.640,00 €</b>	<b>2.640,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 100,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.540,00**

**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: **€. 2.540,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 87/2023

## LOTTO 9

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

**A** terreno agricolo a SAN PIER NICETO via sen. dr. P. Pitrone, frazione piano massimo, della superficie commerciale di **138,20** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 4/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno si trova in contrada massimo in un'area compresa tra le due strade- via sen. Pitrone e via Matteotti- le quali consentono entrambe di accedervi, anche se l'ingresso al lotto si ha per mezzo di una rampa in cemento che si immette in via Pitrone. Il terreno non è pianeggiante ma leggermente in declivio, infatti tra il lato ovest ed est del terreno vi è un certo dislivello. Il fondo è privo di recinzione il terreno presenta una vegetazione spontanea in alcuni casi anche arbustiva e con sporadiche piante arboree per la sua quasi totalità ad eccezione di una parte centrale che presenta una superficie piana in conglomerato cementizio di circa 200 mq. per accedere al lotto è stata realizzata una rampa carrabile in conglomerato cementizio larga circa 3mt costeggiata da un muretto di contenimento per ovviare allo smottamento del terreno adiacente. La pendenza della suddetta rampa è agevole per l'ingresso dei mezzi anche pesanti ed occupa una parte della part 738 di proprietà della stessa ditta

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1576 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe semin irrig, superficie 6673, deduzione d1, reddito agrario 32,74 €, reddito dominicale 58,59 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a nord con terreni altra ditta e con part 1577. a sud con terreni altra ditta, a ovest con via matteotti e part 1577 stessa ditta, a est con part 738 stessa ditta e con piazzola destinata ad area di rifornimento vetture
- foglio 9 particella 1576 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe uliveo, superficie 237, deduzione D1, reddito agrario 1,10 €, reddito dominicale 1,29 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da visura catastale  
Coerenze: gli stessi dell'altra porzione

Presenta una forma irregolare, un'orografia declivio, una tessitura prevalente limoso argilloso, i seguenti sistemi irrigui: inesistenti, le seguenti sistemazioni agrarie: nulla, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee ,Il terreno

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**138,20 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:	€. 48.059,94
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.059,94
Data della valutazione:	02/05/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

La part 1576 è un terreno libero confinante col fabbricato individuato alla part 1577 in corso di costruzione

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

Per l'elenco di formalità e gravami si rimanda alla relazione notarile del notaio Porfiri del 24/11/2023

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

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

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 4/6, in forza di atto di compravendita

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di decesso del padre (dal 13/11/2013)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di decesso del padre (dal 13/11/2013)

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

E' stato presentato un progetto per la collocazione di un serbatoio per il gasolio, ma dal sopralluogo e dalle dichiarazioni rilasciate dal [REDACTED] risulta un serbatoio dismesso non più in funzione

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. aut edil n 35 del 17/12/08, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di per installazione di un contenitore-distributore per gasolio ad uso privato, presentata il 05/09/2008, rilasciata il 17/12/2008 con il n. 10406 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In merito alla regolarità edilizia il progetto autorizzato è stato solo in parte realizzato , in quanto sul terreno vi è un serbatoio in disuso ed è stata realizzata una piazzola pianeggiante in conglomerato cementizio

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: è intesta ancora al defunto [REDACTED]  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- per denuncia di successione e voltura: €.100,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAN PIER NICETO VIA SEN. DR. P. PITRONE, FRAZIONE PIANO MASSIMO

## TERRENO AGRICOLO

### DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a SAN PIER NICETO via sen. dr. P. Pitrone, frazione piano massimo, della superficie commerciale di **138,20** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 4/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno si trova in contrada massimo in un'area compresa tra le due strade- via sen. Pitrone e via Matteotti- le quali consentono entrambe di accedervi, anche se l'ingresso al lotto si ha per mezzo di una rampa in cemento che si immette in via Pitrone. Il terreno non è pianeggiante ma leggermente in declivio, infatti tra il lato ovest ed est del terreno vi è un certo dislivello. Il fondo è privo di recinzione il terreno presenta una vegetazione spontanea in alcuni casi anche arbustiva e con sporadiche piante arboree per la sua quasi totalità ad eccezione di una parte centrale che presenta una superficie piana in conglomerato cementizio di circa 200 mq. per accedere al lotto è stata realizzata una rampa carrabile in conglomerato cementizio larga circa 3mt costeggiata da un muretto di contenimento per ovviare allo smottamento del terreno adiacente. La pendenza della suddetta rampa è agevole per l'ingresso dei mezzi anche pesanti ed occupa una parte della part 738 di proprietà della stessa ditta

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1576 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe semin irrig, superficie 6673, deduzione d1, reddito agrario 32,74 €, reddito dominicale 58,59 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a nord con terreni altra ditta e con part 1577. a sud con terreni altra ditta, a ovest con via matteotti e part 1577 stessa ditta, a est con part 738 stessa ditta e con piazzola destinata ad area di rifornimento vetture
- foglio 9 particella 1576 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe uliveo, superficie 237, deduzione D1, reddito agrario 1,10 €, reddito dominicale 1,29 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da visura catastale  
Coerenze: gli stessi dell'altra porzione

Presenta una forma irregolare, un'orografia declivio, una tessitura prevalente limoso argilloso, i seguenti sistemi irrigui: inesistenti, le seguenti sistemazioni agrarie: nulla, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee ,Il terreno



*part 1576 vista dalla via Matteotti*



*part 1576 vista dalla via Pitrone*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di

urbanizzazione primaria e secondaria.



part 1576 vista dalla part ,1577



serbatoio in disuso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie del terreno	6.910,00	x	2 %	=	138,20
<b>Totale:</b>	<b>6.910,00</b>				<b>138,20</b>



PLANIMETRIA IMMOBILI AL FOGLIO 9

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Superfici principali e secondarie: 6910

Superfici accessorie:



Prezzo: 10.365,00 pari a 1,50 Euro/mq

Valore Ctu: 48.160,00 pari a: 6,97 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato per i beni descritti precedentemente consiste nel comparare il bene immobile con quelli di prezzo noto mediante il valore di mercato (metodo comparativo). Dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio ; per la provincia di Messina gli ultimi dati risalgono al 2007, ma confrontando i dati della provincia di Catania del 2007 e del 2013 non vi è stato nessun incremento; pertanto si prendono come validi i valori del 2007. Il valore di un terreno adibito a seminativo irriguo è di €/ha 15000,00, pertanto è di €/mq 1,5.; pertanto il suo valore sarà pari a :

$1,5\text{€/mq} \times 6910 \text{ mq} = 10365\text{€}$ .

Da indagini di mercato e da siti afferenti a compravendite è emerso che il valore dei terreni agricoli varia da 5€/mq a 10€/mq. Facendo una media di 7,5€/mq si ha il seguente valore:

$7,5 \text{ €/mq} \times 6910 \text{ mq} = 51825 \text{ €}$ .

Se consideriamo il terreno come pertinenza del fabbricato individuato alla part 1577 si valuterà con una superficie commerciale pari al 2% e come prezzo si applicherà la media tra il valore di €/mq 330 per magazzini agricoli e di €/mq 870 per abitazioni civili pari a €/mq 600 , pertanto il suo valore sarà:  $6910 \text{ mq} \times 2\% = 138,2 \text{ mq}$  ( superficie commerciale )  $\times \text{€/mq } 600 = 82290\text{€}$ .

Facendo una media tra le tre valutazioni si ha:

$(10365 \text{ €} + 51825 \text{ €} + 82290\text{€}) / 3 = 48160 \text{ €}$

pertanto si ritiene di dover assumere come valore € 48160 che corrisponde ad un valore al mq pari a 6.96€/mq

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	138,20	x	348,48	=	<b>48.159,94</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 48.159,94</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 48.159,94</b>
---	---------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per determinare il valore di mercato si faranno tre tipologie di stime:

la stima desunta dai valori agricoli medi desunti dall'agenzia del territorio di Messina;

dalla vendita di immobili simili nella zona desunti da agenzie immobiliari;

dal valore del bene considerato come pertinenza del fabbricato approvato con con edil n. 2 del 8/1/87

Si applicherà poi una media dei tre valori ottenuti

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di San Pier Niceto

#### 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	138,20	0,00	48.159,94	48.159,94
				<b>48.159,94 €</b>	<b>48.159,94 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 100,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 48.059,94**

#### **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: **€. 48.059,94**

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 87/2023

## LOTTO 10

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

**A** terreno agricolo a SAN PIER NICETO via sen. dr. P. pitrone, frazione piano massimo, della superficie commerciale di **224,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 4/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno si trova in contrada massimo e si affaccia per una sua parte in via sen. Pitrone dalla quale si accede per mezzo di una rampa in cemento che ha occupato una porzione di questo terreno. Esso è pianeggiante con qualche terrazzamento. Il fondo ha la recinzione solo sul lato est per dividere la proprietà da quella confinante di altra ditta; il terreno presenta una vegetazione spontanea in alcuni casi anche arbustiva e con sporadiche piante arboree.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 738 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe pascolo, superficie 149, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,15 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a nord ed a ovest con part 1576 stessa ditta, a sud con area di rifornimento, a est con terreno altra ditta e con via sen D. Pitrone
- foglio 9 particella 738 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe semin irrig, superficie 75, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 0,76 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Presenta una forma quadrangolare, un'orografia terrazzamenti, una tessitura prevalente argillosa limosa, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee  
.Il terreno

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>224,00 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>€. 1.468,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.468,00</b>
Data della valutazione:	<b>02/05/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per l'elenco delle formalità e gravami si rimanda alla relazione notarile del notaio Porfiri del 24/11/2023

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

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

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 4/6, in forza di atto di compravendita

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di decesso del padre (dal 13/11/2013)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di decesso del padre (dal 13/11/2013)

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E1. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 74

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: bene intestato ancora al defunto [REDACTED]

Le difformità sono regolarizzabili mediante: denuncia di successione e voltura

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

Costi di regolarizzazione:

- per onorario per successione e voltura: €.100,00

### 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 SAN PIER NICETO VIA SEN. DR. P. PITRONE, FRAZIONE PIANO MASSIMO

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a SAN PIER NICETO via sen. dr. P. pitrone, frazione piano massimo, della superficie commerciale di **224,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 4/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno si trova in contrada massimo e si affaccia per una sua parte in via sen. Pitrone dalla quale si accede per mezzo di una rampa in cemento che ha occupato una porzione di questo terreno. Esso

è pianeggiante con qualche terrazzamento. Il fondo ha la recinzione solo sul lato est per dividere la proprietà da quella confinante di altra ditta; il terreno presenta una vegetazione spontanea in alcuni casi anche arbustiva e con sporadiche piante arboree.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 738 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe pascolo, superficie 149, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,15 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a nord ed a ovest con part 1576 stessa ditta, a sud con area di rifornimento, a est con terreno altra ditta e con via sen D. Pitrone
- foglio 9 particella 738 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe semin irrig, superficie 75, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 0,76 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Presenta una forma quadrangolare, un'orografia terrazzamenti, una tessitura prevalente argillosa limosa, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee  
,Il terreno



*part 738, sulla dx la part 725 di altra ditta*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*part 738 sulla via sen d pitrone*

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
superficie desunta dalla visura catastale	224,00	x 100 %	= 224,00
<b>Totale:</b>	<b>224,00</b>		<b>224,00</b>



planimetria stato di fatto

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Superfici principali e secondarie: 224

Superfici accessorie:

Prezzo: 336,00 pari a 1,50 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato per i beni descritti precedentemente consiste nel comparare il bene immobile con quelli di prezzo noto mediante il valore di mercato (metodo comparativo).

Dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio ; per la provincia di Messina gli ultimi dati risalgono al 2007, ma confrontando i dati della provincia di Catania del 2007 e del 2013 non vi è stato nessun incremento; pertanto si prendono come validi i valori del 2007. Il valore di un terreno adibito a seminativo irriguo è di €/ha 15000,00, pertanto è di €/mq 1,5.; pertanto il suo valore sarà pari a :

$$1,5\text{€/mq} \times 224 \text{ mq} = 336\text{€}.$$

Da indagini di mercato e da siti afferenti a compravendite è emerso che il valore dei terreni agricoli varia da 5€/mq a 10€/mq. Facendo una media di 7,5€/mq si ha il seguente valore:

$$7,5 \text{ €/mq} \times 224 \text{ mq} = 1680 \text{ €}.$$

Se consideriamo il terreno come pertinenza del fabbricato individuato alla part 1577 si valuterà con una superficie commerciale pari al 2% e come prezzo si applicherà la media tra il valore di €/mq 330 per magazzini agricoli e di €/mq 870 per abitazioni civili pari a €/mq 600 , pertanto il suo valore sarà:  $224 \text{ mq} \times 2\% = 4,48 \text{ mq ( superficie commerciale )} \times \text{€/mq } 600 = 2688\text{€}.$

Facendo una media tra le tre valutazioni si ha:

$$(336 \text{ €} + 1680 \text{ €} + 2688 \text{ €}) / 3 = 1568 \text{ €}$$

pertanto si ritiene di dover assumere come valore € 1568 che corrisponde ad un valore al mq pari a 7€/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	224,00	x	7,00	=	<b>1.568,00</b>
-------------------------------	--------	---	------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.568,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.568,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per determinare il valore di mercato si faranno tre tipologie di stime:

1. la stima desunta dai valori agricoli medi desunti dall'agenzia del territorio di Messina;
2. dalla vendita di immobili simili nella zona desunti da agenzie immobiliari;
3. dal valore del bene considerato come pertinenza del fabbricato approvato con con edil n. 2 del 8/1/87

Si applicherà poi una media dei tre valori ottenuti

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di messina, ufficio tecnico di san pier niceto, 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	224,00	0,00	1.568,00	1.568,00
				<b>1.568,00 €</b>	<b>1.568,00 €</b>



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 100,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 1.468,00

**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: €. 1.468,00

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 87/2023

## LOTTO 11

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

**A** terreno agricolo a SAN PIER NICETO, frazione Rubino, della superficie commerciale di **5.240,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 4/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno si trova in contrada Rubino. Essa è una zona periferica a destinazione agricola caratterizzata da ampi appezzamenti di terreno a cui sono asserviti piccole baracche o depositi. Vi si arriva attraverso la via ten. Calderone dalla quale si dirama una stradina interpoderale molto stretta e impervia, che rende l'accesso al luogo non molto agevole. trovandosi in una superficie dalla pendenza evidente vi sono diversi terrazzamenti che dividono il terreno in fasce di larghezza variabile di circa 6-15 mt .Il fondo non ha recinzioni, la delimitazione sul lato est è data dalla stradina interpoderale, negli altri lati da sterpaglie o scarpate.; il terreno ha moltissimi alberi di agrumi, ( aranci, mandarini e limoni) qualche albero da frutta. All'interno del terreno nella parte sud ovest è collocata la part 393 vale a dire un deposito in muratura molto antico, completamente ricoperto da rovi che ne hanno impedito l'ispezione.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 393 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe orto irriguo, superficie 617, reddito agrario 8,13 €, reddito dominicale 15,93 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da visura catastale  
Coerenze: a nord, sud e ovest con terreni altra ditta ,a est con stradina interpoderale
- foglio 13 particella 393 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe agrumeto, superficie 4406, reddito agrario 40,96 €, reddito dominicale 143,36 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da visura catastale
- foglio 13 particella 393 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe pascolo, superficie 217, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,22 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da visura catastale

Presenta una forma irregolare, un'orografia terrazzamenti, una tessitura prevalente argilloso limoso, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: agrumeto, sono state rilevate le seguenti colture arboree: agrumeto ,Il terreno

**B** deposito agricolo a SAN PIER NICETO, frazione Rubino, della superficie commerciale di **48,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 4/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile è un 'antico fabbricato in muratura destinato probabilmente come deposito agricolo. Esso è quasi completamente coperto da roveti, pertanto non è stato possibile valutarne la consistenza, da

quel poco che si vedeva posso solamente accertare che ha struttura con muri portanti in muratura, la copertura penso sia in parte crollata . Esso si trova all'interno della part 393 a cui è annesso nella part sud-est del lotto

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

- foglio 13 particella 394 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 48, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,26 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da visura catastale
- Coerenze: confina su tutti i lati con terreno della stessa ditta individuata alla particella 393 è accatastato come terreno , ma in realtà è un deposito agricolo

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.288,00 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:	€. 33.887,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.887,60
Data della valutazione:	02/05/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per l'elenco delle formalità e gravami si rimanda alla relazione notarile del notaio Porfiri del 24/11/23

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

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

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 4/6, in forza di atto di compravendita

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di decesso del padre (dal 13/11/2013)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di decesso del padre (dal 13/11/2013)

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E1. Norme tecniche di attuazione ed indici: art 74

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: intestato ancora al defunto cimon erosario

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

Costi di regolarizzazione:

- per variazione catastale: €400,00

### 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 SAN PIER NICETO, FRAZIONE RUBINO

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a SAN PIER NICETO, frazione Rubino, della superficie commerciale di **5.240,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 4/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno si trova in contrada Rubino. Essa è una zona periferica a destinazione agricola caratterizzata da ampi appezzamenti di terreno a cui sono asserrviti piccole baracche o depositi. Vi si arriva attraverso la via ten. Calderone dalla quale si dirama una stradina interpoderale molto stretta e impervia , che rende l'accesso al luogo non molto agevole. trovandosi in una superficie dalla pendenza evidente vi sono diversi terrazzamenti che dividono il terreno in fasce di larghezza variabile di circa 6-15 mt .Il fondo non ha recinzioni, la delimitazione sul lato est è data dalla stradina interpoderale, negli altri lati da sterpaglie o scarpate.; il terreno ha moltissimi alberi di agrumi, ( aranci, mandarini e limoni) qualche albero da frutta. All'interno del terreno nella parte sud ovest è collocata la part 393 vale a dire un deposito in muratura molto antico , completamente ricoperto da rovi che ne hanno impedito l'ispezione.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 393 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe orto irriguo, superficie 617, reddito agrario 8,13 €, reddito dominicale 15,93 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da visura catastale  
Coerenze: a nord, sud e ovest con terreni altra ditta ,a est con stradina interpoderale
- foglio 13 particella 393 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe agrumeto, superficie 4406, reddito agrario 40,96 €, reddito dominicale 143,36 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da visura catastale
- foglio 13 particella 393 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe pascolo, superficie 217, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,22 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da visura catastale

Presenta una forma irregolare, un'orografia terrazzamenti, una tessitura prevalente argilloso limoso, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: agrumeto, sono state rilevate le seguenti colture arboree: agrumeto ,Il terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



angolo della part 393 sul lato nord-est



part 393 sul lato sud

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie del terreno	5.240,00	x	100 %	=	5.240,00
<b>Totale:</b>	<b>5.240,00</b>				<b>5.240,00</b>



stralcio di mappa catastale

planimetria stato di fatto part 393,394

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Superfici principali e secondarie: 5240

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato per i beni descritti precedentemente consiste nel comparare il bene immobile con quelli di prezzo noto mediante il valore di mercato (metodo comparativo). Dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio ; per la provincia di Messina gli ultimi dati risalgono al 2007, ma confrontando i dati della provincia di Catania del 2007 e del 2013 non vi è stato nessun incremento; pertanto si prendono come validi i valori del 2007. il lotto è diviso in tre porzioni- orto irriguo, agrumeto e pascolo- i cui valori desunti dai valori agricolo medi sono:

- orto irriguo 6,1 €/mq , ( mq complessivi 617);
- agrumeto 4,75€/mq, ( mq complessivi 5240);
- pascolo 0,4 €/mq, ( mq complessivi 217).

Applicando i suddetti valori si ha:

6,1€/mq x 617 mq= 3763,7€, 4,75€/mq x 4406 mq= 20928, 5 €, 0,4€/mq x 217 mq= 86,8 € p  
un totale di € 24.779,00

Da indagini di mercato e da siti afferenti a compravendite è emerso che il valore dei terreni agricoli varia da 5€/mq a 10€/mq. Facendo una media di 7,5€/mq si ha il seguente valore:

7,5 €/mq x 5240 mq = 39300 €.

Facendo una media tra le due valutazioni si ha:

(24.779 €+39.300 €)= 64079 € /2= 32039,5€ che si può arrotondare a 31.964, 00€

che corrisponde ad un valore al mq pari a 6.10€/mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5.240,00 x 6,10 = **31.964,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
per accessibilità del luogo	-3.196,40

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 28.767,60**

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

**€. 28.767,60**

BENI IN SAN PIER NICETO, FRAZIONE RUBINO

## DEPOSITO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

**deposito agricolo** a SAN PIER NICETO, frazione Rubino, della superficie commerciale di **48,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 4/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile è un 'antico fabbricato in muratura destinato probabilmente come deposito agricolo. Esso è quasi completamente coperto da roveti, pertanto non è stato possibile valutarne la consistenza , da quel poco che si vedeva posso solamente accertare che ha struttura con muri portanti in muratura, la copertura penso sia in parte crollata . Esso si trova all'interno della part 393 a cui è annesso nella part sud-est del lotto

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

- foglio 13 particella 394 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 48, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,26 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da visura catastale  
Coerenze: confina su tutti i lati con terreno della stessa ditta individuata alla particella 393 è accatastato come terreno , ma in realtà è un deposito agricolo

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .



*part 393 -deposito- coperto da rovi*



*part 393-deposito*

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





angolo della part 393 sul lato nord-est



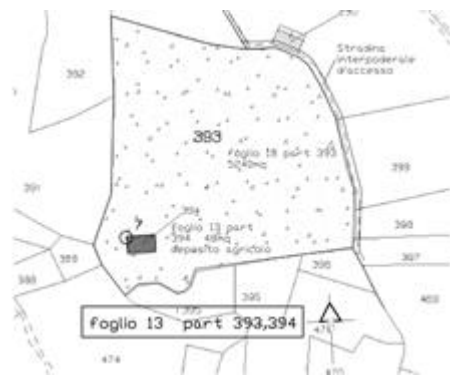
part 393 sul lato sud

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
superficie lorda desunta da visura catastale	48,00	x	100 %	=	48,00
<b>Totale:</b>	<b>48,00</b>				<b>48,00</b>



planimetria della part 393,394

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*Superfici principali e secondarie: *48*

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.040,00 pari a 230,00 Euro/mq

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Il criterio di stima adottato è il metodo di indagine di mercato tendente ad ottenere una valutazione del valore venale del bene oggetto di stima attraverso la comparazione tra classi omogenee sia per quanto riguarda l'unità di misura, il metro quadrato, sia il periodo di tempo, marzo 2024. Pertanto il valore è stato determinato tenendo presenti le caratteristiche degli immobili e quindi tutti i parametri noti di esso, le finiture e l'epoca di costruzione. Il valore di mercato per il bene descritto precedentemente consiste nel comparare il bene immobile con quelli di prezzo noto mediante il valore di mercato (metodo comparativo), assumendo come parametri i valori più recenti, rispecchianti la realtà del luogo, ossia esaminando la concreta situazione di mercato di immobili aventi nella stessa zona, caratteristiche simili a quella in oggetto. Dall'esame della banca dati delle quotazioni immobiliari per la tipologia di depositi e magazzini il valore di mercato oscilla tra 230 €/mq e 330 €/mq; si ritiene di dover assumere come valutazione il prezzo di 230,00 €/mq considerando che l'immobile non è facilmente accessibile e si applicherà la decurtazione alla stima a causa dei lavori necessari per finirlo.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 48,00 x 230,00 = **11.040,00**

**DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:**

descrizione	importo
lavori per ristrutturarlo	-5.520,00

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.520,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.520,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### stima terreno part 393

Per determinare il valore di mercato si faranno due tipologie di stime:

la stima desunta dai valori agricoli medi desunti dall'agenzia del territorio di Messina;

dalla vendita di immobili simili nella zona desunti da agenzie immobiliari;

Si applicherà poi una media dei due valori ottenuti

### stima deposito agricolo part 394

Il criterio di stima adottato è il metodo di indagine di mercato tendente ad ottenere una valutazione del valore venale del bene oggetto di stima attraverso la comparazione tra classi omogenee sia per quanto riguarda l'unità di misura, il metro quadrato, sia il periodo di tempo, marzo 2024. Pertanto il valore è stato determinato tenendo presenti le caratteristiche degli immobili e quindi tutti i parametri noti di esso, le finiture e l'epoca di costruzione. Il valore di mercato per il bene descritto precedentemente consiste nel comparare il bene immobile con quelli di prezzo noto mediante il valore di mercato (metodo comparativo), assumendo come parametri i valori più recenti, rispecchianti la realtà del luogo, ossia esaminando la concreta situazione di mercato di immobili aventi nella stessa zona, caratteristiche simili a quella in oggetto. Dall'esame della banca dati delle quotazioni immobiliari per la tipologia di depositi e magazzini il valore di mercato oscilla tra 230 €/mq e 330 €/mq; si ritiene di dover assumere come valutazione il prezzo di 230,00 €/mq a causa della vetustà e

del luogo in cui è collocato, tale stima sarà decurtato del costo necessario dei lavori necessari per rifinirlo ed utilizzarlo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di San Pier Niceto, agenzie: del luogo, 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	5.240,00	0,00	28.767,60	28.767,60
B	deposito agricolo	48,00	0,00	5.520,00	5.520,00
				<b>34.287,60 €</b>	<b>34.287,60 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 400,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 33.887,60**

**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: **€. 33.887,60**

data 02/05/2024

il tecnico incaricato  
Sebastiano Celi