



# TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 86/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
UNIPOLREC S.P.A.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Daniele Carlo Madia

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/06/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**SALVATORE LEANDRI**

CF: LNDSTV75E03F158I  
con studio in MESSINA (ME) via Grattoni 39  
telefono: 335228046  
email: studio.leandri@gmail.com  
PEC: salvatore.leandri@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 86/2019

## LOTTO 1

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

**A** **deposito commerciale** a MESSINA Via Comunale Camaro - pal. G 183/1, della superficie commerciale di **225,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un ampio deposito con ingresso indipendente dal cortile condominiale. All'interno del cespite è presente un piccolo wc.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.20 ml. Identificazione catastale:

- foglio 118 particella 1328 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 225 mq, rendita 497,81 Euro, indirizzo catastale: Via Comunale Camaro - pal. G, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Immobile costruito nel 1985.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>225,00 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>€ 143.965,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 122.370,25</b>
Data della valutazione:	<b>16/06/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con preliminare di compravendita, stipulato il 05/12/2022 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ).

La sig.ra Stagno Carolina ha dichiarato così come riportato nel verbale di sopralluogo di aver stipulato un preliminare di vendita (scrittura privata) in data 05/12/2002 con il sig. Cannavò Giovanni per una somma complessiva a corpo pari di €38.000,00. Inoltre, la stessa sig.ra Stagno Carolina, ha fornito allo scrivente CTU copia del suddetto preliminare di vendita (All. A), corredato dalle copie di assegni bancari incassati per un ammontare complessivo pari ad euro 31.500 (All. B)

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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



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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 23/07/2007 a Messina ai nn. 1110/2007, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo - Tribunale di Messina.

La formalità è riferita solamente a 1) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, sul fabbricato sito nel comune di Messina, identificato al N.C.E.U. al foglio 118, particella 1328, sub 11;

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 15/09/2010 ai nn. 641, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo - Tribunale di Patti.

La formalità è riferita solamente a per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, sul fabbricato sito nel comune di Messina, distinto al N.C.E.U. al foglio 118, part. 1328, sub 11

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 01/04/2019 a Messina ai nn. 1062/2019, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Pignoramento immobiliare UNEP di Messina.

La formalità è riferita solamente a 1) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, sul fabbricato sito nel comune di Messina, identificato al N.C.E.U. al foglio 118, particella 1328, sub 11;

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 1000/1000, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 10/11/1988 a firma di Arrigo Francesco ai nn. 62270 di repertorio, registrato il 18/11/1988 a Messina

### **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, in forza di delibera D.D.R. n. 686/2002 e n. 858/2003, l'immobile ricade in zona B4b "di completamento" - art. 39. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate. • B4b : sono localizzate prevalentemente nelle frange urbane che ricomprendono i vecchi villaggi di cintura (Camaro, Santo-Bordonaro, Gravitelli) e sono caratterizzate da notevole densità edilizia e tipologie non omogenee ; Nelle zone B4 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione. Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto dei seguenti indici: Indice di fabbricabilità fondiaria: • sottozona B4b If = mc/mq 3,00 Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato: • B4b: m 14,50 con 4 piani fuori terra Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme. Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme. Si dovranno mantenere gli allineamenti e le tradizionali cortine continue lungo le strade pubbliche e di uso pubblico, salvo oggettive esigenze di tipo viabilistico o igienico, a giudizio dell'Amministrazione Comunale. L'edificazione consentita è soggetta alla normativa di cui all'art. 28 della L.R. N°21/73 e successive modifiche ed integrazioni, per quanto riguarda i volumi massimi ammessi e la densità edilizia, ferma restando l'osservanza dell'altezza massima e del numero massimo di piani fuori terra consentiti dalle presenti Norme. Nelle zone a monte della Panoramica nel tratto compreso tra il torrente Annunziata ed il torrente Pace è impedita la sopraelevazione di fabbricati oltre i m 14,50. Per le zone "B4" di cui al parere G.C. n° 10278/2001 (vedi all.1), è inibita l'edificazione esclusivamente nelle parti oggetto di rilievo, salvo diverso avviso del Genio Civile stesso in sede di autorizzazione ad iniziare i lavori.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: All'interno dell'unità immobiliare, sono state rilevati divisori realizzati in pannelli di legno. (normativa di riferimento: (art. 6 c. 2 lett. a) e c) del D.P.R. 380/2001 come recepito con modifiche dall'art. 3 della L.R. 16 agosto 2016 n. 16))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria "Comunicazione inizio lavori asseverata" - interventi di edilizia libera, corrispondendo la sanzione di €1.000,00 (articolo 6, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001, come modificato dall'art. 3, comma 5, L.R. 10 agosto 2016 n. 16)

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione: €1.000,00
- Diritti amministrativi e tariffa da corrispondere al comune: €35,00
- Competenze professionali comprensive di oneri fiscali: €850,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: All'interno dell'unità immobiliare, sono state rilevati divisori realizzati in pannelli di legno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione variazione catastale DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Tributi catastali: €50,00
- Competenze professionali comprensive di oneri fiscali: €350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MESSINA VIA COMUNALE CAMARO - PAL. G 183/1

# DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

**deposito commerciale** a MESSINA Via Comunale Camaro - pal. G 183/1, della superficie commerciale di **225,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Trattasi di un ampio deposito con ingresso indipendente dal cortile condominiale. All'interno del cespite è presente un piccolo wc.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.20 ml. Identificazione catastale:

- foglio 118 particella 1328 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 225 mq, rendita 497,81 Euro, indirizzo catastale: Via Comunale Camaro - pal. G, piano: S1, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

Immobile costruito nel 1985.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### COLLEGAMENTI

autostrada

ottimo



autobus

al di sotto della media



### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Secondo quanto previsto dal D.M. 26/06/2015, Allegato 1, Appendice A lettera d) (Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione di APE), si ritiene che non sia necessario procedere al rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica, poiché tale unità immobiliare risulta non compresa nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R.



26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, (art. 3, c. 3, lett. e) del decreto legislativo).

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Deposito commerciale	225,00	x	100 %	=	225,00
<b>Totale:</b>	<b>225,00</b>				<b>225,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile in questione è stato adottato il valore medio di mercato rapportato al mq. di superficie esterna lorda (SEL) e delle superficie secondarie annesse e collegate, queste ultime opportunamente ragguagliate con i relativi rapporti mercantili. Detto valore, è stato desunto da indagini e ricerche riferite ad altri immobili siti nella medesima zona e con insite le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità da stimare. Tale procedimento di "stima sintetica comparativa parametrica", è ottenuto con l'applicazione del prezzo unitario medio alla data della perizia e stimato in €/mq. 650,00. E' stato applicato il coefficienti di ragguaglio pari al 100% per la superficie commerciale. Pertanto, per il locale deposito è stata ricavata una SEL pari a mq. 225,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 225,00 x 650,00 = **146.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 146.250,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 146.250,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile in questione è stato adottato il valore medio di mercato rapportato al mq. di superficie esterna lorda (SEL) e delle superficie secondarie annesse e collegate, queste ultime opportunamente ragguagliate con i relativi rapporti mercantili. Detto valore, è stato desunto da indagini e ricerche riferite ad altri immobili siti nella medesima zona e con insite le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità da stimare. Tale procedimento di "stima sintetica comparativa parametrica", è ottenuto con l'applicazione del prezzo unitario medio alla data della perizia e stimato in €/mq. 650,00. E' stato applicato il coefficienti di ragguaglio pari al 100% per la superficie commerciale. Pertanto, per il locale deposito è stata ricavata una SEL pari a mq. 225,00

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, agenzie: Messina, osservatori del mercato immobiliare Messina, ed inoltre: Il borsino immobiliare



## VALORE DI MERCATO (OMV):

### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito commerciale	225,00	0,00	146.250,00	146.250,00
				<b>146.250,00 €</b>	<b>146.250,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.285,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 143.965,00**

## VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 21.594,75**

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: **€ 122.370,25**



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 86/2019

## LOTTO 2

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

**A** unità collabente - fabbricato inagibile a NIZZA DI SICILIA contrada Licandro per la quota di 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di fabbricato inagibile con annessa corte di terreno

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 444 (catasto fabbricati), piano: T  
Deriva dalla soppressione della part. 28 a seguito di T.M. prot. ME0217509 del 15/10/2013 e successiva costituzione del 20/11/2013 prot. ME0245609

Immobile costruito nel 1942.

**B** terreno agricolo a NIZZA DI SICILIA contrada Licandro per la quota di 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

trattasi di terreno pressochè pianeggiante

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 29 (catasto terreni), qualita/classe sem irr arb - 2, superficie 3980, reddito agrario 22,61 € reddito dominicale 31,86 €

Presenta una forma trapezoidaleIl terreno

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 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:	€ 17.753,33
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 15.090,33
Data della valutazione:	16/06/2022

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con preliminare di compravendita.

Il sig. Stagno Giuseppe comproprietario per la quota di 1/9 ha dichiarato nel verbale di sopralluogo di aver stipulato con il sig. Sterrantino Antonio compromesso di vendita, e che lo stesso sarebbe stato fornito in copia allo scrivente CTU. Il suddetto compromesso, non è stato mai fornito

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:





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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 23/07/2007 a Messina ai nn. 1110/2007, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo - Tribunale di Messina.

La formalità è riferita solamente a per il diritto di proprietà per la quota di 1/3, sui terreni siti nel comune di Nizza di Sicilia, distinti nel C.T. in parte al foglio 2 part. 28 e 28

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 01/04/2019 ai nn. 1062/2019, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Pignoramento immobiliare - UNEP Messina.

La formalità è riferita solamente a 2) per il diritto di proprietà per la quota di 1/3, sui terreni siti nel comune di Nizza di Sicilia, distinti nel C.T. in parte al foglio 2 part. 28 e 28

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 insolte alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di Denuncia di successione.  
Denuncia di successione n. 138 vol 130 del 14/04/1970 in morte di Stagno Giuseppe

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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



## N. Immobile realizzato ante 1942

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera del Commissario ad ACTA n. 1 del 14/09/2016, l'immobile ricade in zona E - Agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: Si rimanda al certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente "cfr. II\_All.1"

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN NIZZA DI SICILIA CONTRADA LICANDRO

## UNITÀ COLLABENTE - FABBRICATO INAGIBILE

DI CUI AL PUNTO A

**unità collabente - fabbricato inagibile** a NIZZA DI SICILIA contrada Licandro per la quota di 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di fabbricato inagibile con annessa corte di terreno

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 444 (catasto fabbricati), piano: T  
Deriva dalla soppressione della part. 28 a seguito di T.M. prot. ME0217509 del 15/10/2013 e successiva costituzione del 20/11/2013 prot. ME0245609

Immobile costruito nel 1942.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Secondo quanto previsto dal D.M. 26/06/2015, Allegato 1, Appendice A lettera f) (Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione di APE), si ritiene che non sia necessario procedere al rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica, poiché tale unità immobiliare risulta rudere.

### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Essendo un piccolo fabbricato diruto con annessa porzione di corte per una superficie complessiva pari a mq. 100, ubicato in zona collinare di difficile accesso con i mezzi meccanici a causa dell'impervia strada d'accesso, che ricade all'interno della Riserva Naturale Fiumedinisi e Monte Scuderi istituita con Decreto dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente n. 743 del 10/12/1998, inoltre l'area è interessata dal "Piano Paesaggistico ambito 9 con le prescrizioni dell'art. 45 "Paesaggio locale 2" (valle del Nisi e Monte Scuderi), oltre ad essere soggetta alla disposizioni del Decreto Assessoriale di Istituzione della Riserva, viene pertanto applicato il valore al mq di superficie pari ad euro 55,00. In definitiva si ottiene un valore a corpo pari a mq 100 x € 55,00 = 5.500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.833,33**

BENI IN NIZZA DI SICILIA CONTRADA LICANDRO

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**terreno agricolo** a NIZZA DI SICILIA contrada Licandro per la quota di 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

trattasi di terreno pressochè pianeggiante

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 29 (catasto terreni), qualita/classe sem irr arb - 2, superficie 3980, reddito agrario 22,61 € reddito dominicale 31,86 €

Presenta una forma trapezoidaleIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima del terreno, si è applicato un valore al mq pari ad euro/mq 12,00. Vista la superficie catastale pari a mq. 3980,00, si ottiene un valore a copro di €3980 x 12,00 = €47.760,00



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **47.760,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 47.760,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 15.920,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Nizza di Sicilia, agenzie: Nizza di Sicilia, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle entrate, il borsino, ed inoltre: il Sole 24 ore

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	unità collabente - fabbricato inagibile	0,00	0,00	5.500,00	1.833,33
B	terreno agricolo	0,00	0,00	47.760,00	15.920,00
				<b>53.260,00 €</b>	<b>17.753,33 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 17.753,33**

### 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 **€ 2.663,00**



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: € 15.090,33

data 16/06/2022

il tecnico incaricato  
SALVATORE LEANDRI

