



# TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 79/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

dr. Gianluca Antonio Peluso

CUSTODE:

avv. Santino Piraino

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/03/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**ing. Mariagrazia Modica**

CF: MDCMGR92S65F158X

con studio in SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) via Oliveto II, 15

telefono: 3891631590

email: mari.modica@hotmail.it

PEC: mariagrazia.modica@ingpec.eu



## LOTTO 1

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

**A** **terreno industriale** a SANT'AGATA DI MILITELLO Strada Provinciale 161 snc, frazione Contrada Orecchiazzi , della superficie commerciale di **1.637,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Spezzoni di terreno ricadenti in zona D2 del PRG, di superficie complessiva pari a mq 1.637, costituenti componenti pertinenziali e funzionali di un attiguo complesso industriale di proprietà della stessa ditta debitrice. La particella 898 di mq 90 è un ampio accesso carrabile anche per autoarticolati, la particella 896 di mq 650 rappresenta la strada interna del complesso industriale, la particella 1590 di mq 897 è uno spiazzo per manovra. Risultano pavimentate con battuto di cemento e/o tracciato sterrato, in normali condizioni manutentive .

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 896 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 0,065, reddito agrario 2,35 €, reddito dominicale 5,04 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
stradella interna
- foglio 7 particella 898 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 0,009, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 0,70 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
area di accesso carrabile
- foglio 7 particella 1590 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 0,0897, reddito agrario 3,24 €, reddito dominicale 6,95 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
area di manovra

Il terreno presenta una forma regolare

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.637,00 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>€. 68.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 57.800,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>31/03/2025</b>



---

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Non si rileva la trascrizione dell'atto di modifica della ragione sociale a favore di Siffert srl

#### 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**, stipulata il 06/08/2014 a firma di Tribunale Termini Imerese ai nn. 221 di repertorio, iscritta il 20/10/2014 a Messina ai nn. 24965/2286, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 26/03/2014 a firma di Tribunale Milano ai nn. 11225 di repertorio, iscritta il 06/11/2015 a Messina ai nn. 27550/3154, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

ipoteca **legale**, stipulata il 13/12/2017 a firma di Riscossione Sicilia SpA ai nn. 957 di repertorio, iscritta il 15/12/2017 a Messina ai nn. 29924/3492, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

ipoteca **legale**, stipulata il 03/11/2016 a firma di Riscossione Sicilia ai nn. 59996 di repertorio, iscritta il 04/11/2016 a Messina ai nn. 28630/3549, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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

pignoramento, stipulata il 09/07/2024 a firma di Tribunale Patti ai nn. 895 di repertorio, trascritta il 12/09/2024 a Messina ai nn. 19624/24463, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Procedura esecutiva Immobiliare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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



---

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Non vi è continuità storica dei titoli in quanto:

- non risulta la trascrizione dell'atto di modifica della ragione sociale da "SIFFERT SPA " a "SIFFERT srl"

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto notarile.

Non si è rilevata la trascrizione dell'atto di modifica della ragione sociale

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/08/1967 fino al 07/02/1980), con atto stipulato il 29/08/1967 a firma di notaio A. Fazio ai nn. 18853 di repertorio, trascritto il 09/12/1967 a Messina ai nn. 22215/20264.

Il titolo è riferito solamente a terreno di sedime fg. 7 ex particelle 281-229-282/a-283/a

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di conferimento in società (dal 07/02/1980), con atto stipulato il 07/02/1980 a firma di notaio F. Parisi ai nn. 39493 di repertorio, trascritto il 12/07/2001 a Messina ai nn. 18231/15191.

Pietro Barone propr. 1/2 Basilio Barone propr. 1/2

## 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.A. n. 1354/1988 del 02/11/1988, l'immobile ricade in zona D2 (Industrie e magazzini). Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 69 - (veda allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato al CTU il 13/03/2025 con n. 2/2025)

## 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 SANT'AGATA DI MILITELLO STRADA PROVINCIALE 161 SNC, FRAZIONE  
CONTRADA ORECCHIAZZI

### TERRENO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

**terreno industriale** a SANT'AGATA DI MILITELLO Strada Provinciale 161 snc, frazione Contrada Orecchiazzi , della superficie commerciale di **1.637,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

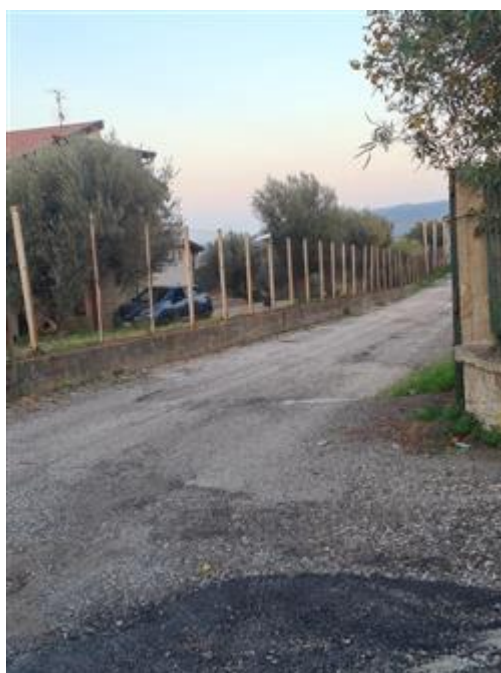
Spezzoni di terreno ricadenti in zona D2 del PRG, di superficie complessiva pari a mq 1.637, costituenti componenti pertinenziali e funzionali di un attiguo complesso industriale di proprietà della stessa ditta debitrice. La particella 898 di mq 90 è un ampio accesso carrabile anche per autoarticolati, la particella 896 di mq 650 rappresenta la strada interna del complesso industriale, la particella 1590 di mq 897 è uno spiazzo per manovra. Risultano pavimentate con battuto di cemento e/o tracciato sterrato, in normali condizioni manutentive .

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 896 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 0,065, reddito agrario 2,35 €, reddito dominicale 5,04 €, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***  
stradella interna
- foglio 7 particella 898 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 0,009, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 0,70 €, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***  
area di accesso carrabile
- foglio 7 particella 1590 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 0,0897, reddito agrario 3,24 €, reddito dominicale 6,95 €, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***  
area di manovra

Il terreno presenta una forma regolare





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista, 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.



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 130 km  
 autobus distante nulla  
 ferrovia distante 3 km  
 superstrada distante 2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
 panoramicità:  
 livello di piano:  
 stato di manutenzione:  
 luminosità:



qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:

nella media   
nella media 

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
Zona di accesso e strade interne considerate come pertinenza del complesso industriale	1.637,00	x	100 %	=	1.637,00
<b>Totale:</b>	<b>1.637,00</b>				<b>1.637,00</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Descrizione: stradelle di accesso e percorsi interni

Superfici principali e secondarie: 1637

Superfici accessorie:

Prezzo: 68.000,00 pari a 41,54 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **68.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 68.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 68.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la ricerca del valore di mercato dell'immobile in esame si è adottato il metodo diretto denominato "criterio di stima per confronto" di valori unitari. Esso è basato nel costituire un campione di riferimento formato da una serie di prezzi unitari relativi a beni immobili analoghi a quello oggetto di stima che sono stati oggetto di avvenute alienazioni. Per i terreni in esame ha prevalso la destinazione pertinenziale (ingresso carrabile, stradella interna e area di parcheggio) rispetto



all'attiguo capannone industriale di proprietà della parte debitrice.

Si è fatto riferimento anche a:

\* Codice della Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa),

\* Direttiva 214/2017/UE,

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Sant'Agata di Militello, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Sant'Agata di Militello, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare Banca Dati Agenzia Entrate, ed inoltre: Vendite giudiziarie

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno industriale	1.637,00	0,00	68.000,00	68.000,00
				<b>68.000,00 €</b>	<b>68.000,00 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 68.000,00**

**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: **€. 10.200,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 57.800,00**



---

data 31/03/2025

il tecnico incaricato  
ing. Mariagrazia Modica

