



# TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 35/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
LEVITICUS SPV S.r.l. E PER ESSA CF LIBERTY SERVICING S.p.A.

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

GIUDICE:  
dott.ssa Michela Agata La Porta

CUSTODE:  
avv. Maria Cristina Maniaci

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/05/2021

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**ing. MASSIMO BRANCATELLI**

CF:BRNMSM75L291199E  
con studio in SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) Via Medici,96  
telefono: 0941701414  
fax: 0941701414  
email: ingbrancatelli@hotmail.com  
PEC: massimo.brancatelli@ordineingegnerimessina.it



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 35/2020

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a SANT'AGATA DI MILITELLO contrada Calarco snc, della superficie commerciale di **161,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare, facente parte del Fabbricato 1 (Tipo B con una unità immobiliare) del piano di lottizzazione approvato, con altezza utile interna di ml.3,00, è composta da quattro camere da letto, due disimpegni, due bagni, pranzo e soggiorno con angolo cottura . Allo stato attuale l'immobile si trova allo stato rustico in quanto sono state realizzate le tramezzature interne ed esterne, la copertura, gli intonaci interni ed esterni e la predisposizione degli impianti elettrici ed idrici. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda, di circa mq. 117,00 oltre terrazza esterna e corte.

All'unità immobiliare si accede dalla strada di lottizzazione sub.2 e mediante una scala in c.a. si raggiunge la corte esterna dell'abitazione da cui si accede all'appartamento

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 859 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria F/3, classe unica, consistenza 0, indirizzo catastale: contrada Calarco, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/02/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/02/2011 Repertorio n.: 33769 Rogante: PENNA ADELE Sede: MESSINA Registrazione: Sede: PERMUTA (n. 3172.2/2011)  
Coerenze: confina nell'insieme con strada di lottizzazione (sub.2), con posti auto scoperti (sub.10-11) e con fabbricato altra ditta (sub.4) e con terreno altra ditta di cui alla particella 412 L'immobile risulta catastato come finito (foglio n.9 particella 859 sub.3) , quando ancora è in corso di costruzione. E' stato presentato dal sottoscritto atto di aggiornamento catastale per riportare l'immobile in categoria "in corso di costruzione" categoria catastale F3 approvato con Docfa Protocollo n.: ME0033093 del 27/04/2021. A seguito di tale aggiornamento l'immobile risulta censito al Nuovo Catasto Edilizio urbano del comune di S. Agata Militello al foglio n.9 particella 859 sub.22

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2012.

**A.1** **posto auto**, composto da posto auto scoperto, sviluppa una superficie commerciale di **4,40** Mq. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 859 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 22 mq, rendita 23,86 Euro, indirizzo catastale: contrada Calarco, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/02/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/02/2011 Repertorio n.: 33769 Rogante: PENNA ADELE Sede: MESSINA Registrazione: Sede: PERMUTA (n. 3172.2/2011)  
Coerenze: Confina con strada di lottizzazione (sub.2), con posto auto (sub.12) e con corte fabbricato sub.22 (ex sub.3)

**A.2** **posto auto**, composto da posto auto scoperto, sviluppa una superficie commerciale di **7,20** Mq. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 859 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 36 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CALARCO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/02/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/02/2011 Repertorio n.: 33769 Rogante: PENNA ADELE Sede: MESSINA Registrazione: Sede: PERMUTA (n. 3172.2/2011)



Coerenze: Confina con strada di lottizzazione (sub.2) e con corte fabbricato sub.22 (ex sub.3) e con terreno altra ditta di cui alla particella 60

**A.3 altro terreno**, composto da quota parte di terreno (1/7) di cui al foglio di mappa n.9 particella 774. Strada di accesso ai lotti ( diritto d'uso e passaggio ai Beni comuni non censibili sub.1 (RISERVA IDRICA, MACCHINARI) e sub.2 (STRADA DI ACCESSO, AREE CONDOMINIALI), sviluppa una superficie commerciale di **0,07** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 647 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 2, superficie 20, reddito agrario 0,08 € reddito dominicale 0,18 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tipo mappale del 14/05/2003 protocollo n. 111489 in atti dal 14/05/2003 (n. 1388.1/2003)  
Coerenze: confina con strada pubblica, con terreno di cui al foglio n.9 particella 869, e con terreno di cui al foglio n.9 particella 774

**A.4 altro terreno**, composto da quota parte di terreno (1/7) di cui al foglio di mappa n.9 particella 774. Strada di accesso ai lotti ( diritto d'uso e passaggio ai Beni comuni non censibili sub.1 (RISERVA IDRICA, MACCHINARI) e sub.2 (STRADA DI ACCESSO, AREE CONDOMINIALI), sviluppa una superficie commerciale di **0,11** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 774 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 2, superficie 30, reddito agrario 0,12 € reddito dominicale 0,26 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 25/01/2011 protocollo n. ME0022815 in atti dal 25/01/2011 presentato il 24/01/2011 (n. 22815.1/2011)  
Coerenze: Confina con terreno di cui al foglio n.9 particella 647, con terreno di cui al foglio n.9 particella 859 e con strada pubblica

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>161,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>11,78 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 100.038,75</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 85.032,94</b>
Data della valutazione:	<b>24/05/2021</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Trattasi di unità immobiliare in corso di costruzione

## 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:*



domanda giudiziale, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da revoca atti soggetti a trascrizione, dichiarare la risoluzione del contratto di vendita con riserva di area ed appalto stipulato in data 12.02.2008 e delle successive scritture private del 07.09.2010 e 13.01.2012..

N.19886/25706 del 27.10.2017 – DOMANDA GIUDIZIALE – per revoca atti soggetti a trascrizione, dichiarare la risoluzione del contratto di vendita con riserva di area ed appalto stipulato in data 12.02.2008 e delle successive scritture private del 07.09.2010 e 13.01.2012.

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**, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo del 24.11.2014, Tribunale di Patti, Rep.1432.

Importo ipoteca: euro 21.268,00.

Importo capitale: euro 20.357,64.

N.02032/15107 del 02.07.2015 – IPOTECA GIUDIZIALE – per la complessiva somma di €21.268,00 di cui €20.357,64 capitale

ipoteca **giudiziale**, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo del 20.11.2013 Tribunale di Patti, Rep.522.

Importo ipoteca: euro 26.000,00.

Importo capitale: euro 21.548,83.

N.02032/15107 del 02.07.2015 – IPOTECA GIUDIZIALE – per la complessiva somma di €21.268,00 di cui €20.357,64 capitale

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/06/2011 a firma di notaio Penna ai nn. 33988/11540 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: euro 1.200.000,00.

Importo capitale: euro 600.000,00.

Annotazioni ANNOTAZIONE presentata il 03/10/2011 Servizio di P.I. di MESSINA Registro particolare n. 3569 Registro generale n. 29492 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE ANNOTAZIONE presentata il 14/11/2011 Servizio di P.I. di MESSINA Registro particolare n. 4141 Registro generale n. 33591 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE ANNOTAZIONE presentata il 29/12/2011 Servizio di P.I. di MESSINA Registro particolare n. 4833 Registro generale n. 39052 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE ANNOTAZIONE presentata il 28/02/2012 Servizio di P.I. di MESSINA Registro particolare n. 617 Registro generale n. 5590 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE

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

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE – notificato il 27.06.2020 Tribunale di Patti, Rep.379.

N.12070/16639 del 30.07.2020 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE – notificato il 27.06.2020 Tribunale di Patti, Rep.379

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/02/2011), con atto stipulato il 08/02/2011 a firma di Dott.ssa Penna Adele ai nn. 33869/11383 di repertorio, trascritto il 14/02/2011 a Messina ai nn. 3172/4592.

Provengono per acquisto del terreno sul quale insistono le unità immobiliari oggetto della presente relazione, mediante atto di permuta dell'08.02.2011 a rogito della Dott.ssa Penna Adele, Notaio in Messina, Rep.33769/11383, trascritto il 14.02.2011 ai nn.3172 rp. e 4592 rg.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 13/12/1976 fino al 12/02/2008), con atto stipulato il 13/12/1976 a firma di notaio Parisi ai nn. 8893 di repertorio, registrato il 17/12/1976 a S. Agata Militello ai nn. 1992 volume 109, trascritto il 12/01/1977 a Messina ai nn. 485/520.

Il titolo è riferito solamente a quota pari ad 1/2 del terreno con Conti Nicolò

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 13/12/1976 fino al 19/01/2007), con atto stipulato il 13/12/1976 a firma di notaio Parisi ai nn. 8893 di repertorio, registrato il 17/12/1976 a S. Agata Militello ai nn. 1992 volume 109, trascritto il 12/01/1977 a Messina ai nn. 485/520.

Il titolo è riferito solamente a quota pari ad 1/2 del terreno con Bagnoli Calogera

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 16/06/1978 fino al 12/02/2008), con atto stipulato il 16/06/1978 a firma di notaio Fazio, trascritto il 13/07/1978 a Messina ai nn. 11893/12645.

Il titolo è riferito solamente a quota pari ad 1/2 del terreno

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 16/06/1978 fino al 19/01/2007), con atto stipulato il 16/06/1978 a firma di notaio Fazio, trascritto il 13/07/1978 a Messina ai nn. 11893/12645.

Il titolo è riferito solamente a quota pari ad 1/2 del terreno

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 19/01/2007 fino al 12/02/2008).

Il titolo è riferito solamente a quota di Nicolò Conti.

Atto di successione devoluta per legge, Den.49 Vol.155/7, trascritta il 07.11.2008 ai nn.28585 rp. e 42513 rg.; nonché atto di accettazione tacita di eredità del 12.02.2008 a rogito del Dott. Paderni Giovanni, Notaio in Messina, Rep.70134/22032, trascritto l'08.09.2020 ai nn.14638 rp. e 20487 rg. in morte avvenuta il 19.01.2007 di: CONTI NICOLÒ nato a Sant'Agata di Militello il 10.02.1926

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/02/2008 fino al 08/02/2011), con atto stipulato il 12/02/2008 a firma di Dott. Paderni Giovanni ai nn. 70134/22032 di repertorio, registrato il 26/02/2008 a Messina ai nn. 1864, trascritto il 27/02/2008 a Messina ai nn. 5886/8224



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **17/2011**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di un complesso residenziale (corpi di fabbrica n.1-2-3-4-5), rilasciata il 12/04/2011 con il n. 17/2011 di protocollo

D.I.A. N. **prot.10745 del 19/04/2012** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifiche distributive interne e di alcuni prospetti, nonché realizzazione di aperture a piano cantinato del fabbricato n.5 (tipo E), al fine di renderlo carrabile, presentata il 19/04/2012 con il n. 10745 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.A. n.380 del 02/11/1988, l'immobile ricade in zona CS1 residenza stagionale, zona collinare. Norme tecniche di attuazione ed indici: art.68 delle Norme tecniche di attuazione Le zone indicate con il simbolo grafico "Cs" riguardano le parti del territorio inedificato, destinate a nuovi complessi insediativi per residenza stagionale, per ricettività alberghiera e per le connesse attrezzature del tempo libero. In tali zone l'attività edilizia è subordinata alla preventiva approvazione di piani di lottizzazione convenzionata, estesa ad una intera zona o a parte organica di essa della estensione minima appresso indicata, ammessi ed autorizzati dal Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia. Sui confini non sono ammesse testate cieche ed è previsto il distacco minimo di 5,00 metri. Il distacco minimo fra edifici tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, si regola come per le zone C. L'indice di piantumazione è fissato in 50 alberi/ettaro. Le norme particolari che dovranno essere rispettate nella redazione dei piani di lottizzazione e che regoleranno l'attività edilizia sono le seguenti Zone Cs1 (collinare) - la tipologia edilizia è a case isolate, doppie, quaduple, a ballatoio, a schiera; - la densità territoriale massima è di 0,30 mc/mq; - la densità fondiaria massima è di 0,32 mc/mq; - l'estensione minima del piano di lottizzazione è di 7 ettari e al suo interno bisogna destinare ad attrezzature pubbliche, a parcheggi, aree in misura di 12 mq per ogni 100 mc di volume costruito; - la dimensione minima dei lotti edificabili è di mq. 2000; - l'altezza degli edifici non può superare i ml. 6,00, con un piano fuori terra oltre il piano seminterrato; Per la zona ad ovest del torrente Alessi che è caratterizzata da abitato sparso, si consente l'attività edilizia per singole iniziative, soggette alle seguenti norme: la superficie minima del lotto è fissata in mq.2.500,00; l'altezza degli edifici non può essere superiore a mt.6,50 l'indice di fabbricabilità fondiaria non deve superare 0,30 mc/mq le costruzioni debbono essere di tipo isolato il numero dei piani non superiore a due. Il titolo è riferito solamente al immobili

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile risulta catastato come finito (foglio n.9 particella 859 sub.3) , quando ancora è in corso di costruzione. E' stato presentato dal sottoscritto atto di aggiornamento catastale per riportare l'immobile in categoria "in corso di costruzione" categoria catastale F3 approvato con Docfa Protocollo n.: ME0033093 del 27/04/2021.

A seguito di tale aggiornamento l'immobile risulta censito al Nuovo Catasto Edilizio urbano del comune di S. Agata Militello al foglio n.9 particella 859 sub.22

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**



Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile risulta catastato come finito, quando ancora è in corso di costruzione. E' stato presentato dal sottoscritto atto di aggiornamento catastale per riportare l'immobile in categoria "in corso di costruzione" categoria catastale F3 approvato con Docfa Protocollo n.: ME0033093 del 27/04/2021. A seguito di tale aggiornamento l'immobile risulta censito al Nuovo Catasto Edilizio urbano del comune di S. Agata Militello al foglio n.9 particella 859 sub.22 (ex. sub.3)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di atto di aggiornamento catastale L'immobile risulta catastato come finito, quando ancora è in corso di costruzione. E' stato presentato dal sottoscritto atto di aggiornamento catastale per riportare l'immobile in categoria "in corso di costruzione" categoria catastale F3 approvato con Docfa Protocollo n.: ME0033093 del 27/04/2021. A seguito di tale aggiornamento l'immobile risulta censito al Nuovo Catasto Edilizio urbano del comune di S. Agata Militello al foglio n.9 particella 859 sub.22 (ex. sub.3)  
L'immobile risulta **conforme**.

### 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 SANT'AGATA DI MILITELLO CONTRADA CALARCO SNC

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SANT'AGATA DI MILITELLO contrada Calarco snc, della superficie commerciale di **161,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare, facente parte del Fabbricato 1 (Tipo B con una unità immobiliare) del piano di lottizzazione approvato, con altezza utile interna di ml.3,00, è composta da quattro camere da letto, due disimpegni, due bagni, pranzo e soggiorno con angolo cottura . Allo stato attuale l'immobile si trova allo stato rustico in quanto sono state realizzate le tramezzature interne ed esterne, la copertura, gli intonaci interni ed esterni e la predisposizione degli impianti elettrici ed idrici. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda, di circa mq. 117,00 oltre terrazza esterna e corte.

All'unità immobiliare si accede dalla strada di lottizzazione sub.2 e mediante una scala in c.a. si raggiunge la corte esterna dell'abitazione da cui si accede all'appartamento

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 859 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria F/3, classe unica, consistenza 0, indirizzo catastale: contrada Calarco, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/02/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/02/2011 Repertorio n.: 33769 Rogante: PENNA ADELE Sede: MESSINA Registrazione: Sede: PERMUTA (n. 3172.2/2011)  
Coerenze: confina nell'insieme con strada di lottizzazione (sub.2), con posti auto scoperti (sub.10-11) e con fabbricato altra ditta (sub.4) e con terreno altra ditta di cui alla particella 412 L'immobile risulta catastato come finito (foglio n.9 particella 859 sub.3) , quando ancora è in corso di costruzione. E' stato presentato dal sottoscritto atto di aggiornamento catastale per riportare l'immobile in categoria "in corso di costruzione" categoria catastale F3 approvato con Docfa Protocollo n.: ME0033093 del 27/04/2021. A seguito di tale aggiornamento l'immobile risulta censito al Nuovo Catasto Edilizio urbano del comune di S. Agata Militello al foglio n.9 particella 859 sub.22



L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2012.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Capo D'Orlando(15 Km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2 Km	nella media	
ferrovia distante 5 Km	nella media	
porto distante 4 Km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare, facente parte del Fabbricato 1 (Tipo B con unica unità immobiliare) del piano di lottizzazione approvato, con altezza utile interna di ml.3,00, è composta da quattro camere da letto, due disimpegno, due bagni, pranzo e soggiorno con angolo cottura. Allo stato attuale l'immobile si trova allo stato rustico in quanto sono state realizzate le tramezzature interne ed esterne, la copertura, gli intonaci interni ed esterni e la predisposizione degli impianti elettrici ed idrici. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda, di circa mq.117,00 oltre terrazza esterna e corte. La struttura è stata realizzata con uno scheletro portante in cemento armato con telai piani verticali tessuti secondo le due direzioni principali dell'edificio, opportunamente collegati ed interagenti tra loro. I muri di tamponamento sono in "POROTON", legati con malta cementizia; le tramezzature interne sono realizzate in mattoni forati dello spessore di cm 8. Le pareti esterne sono intonacate con malta cementizia; la copertura è realizzata a falde inclinate della pendenza del 30%, in c.a.con strato di materiale idoneo a garantire l'isolamento e l'impermeabilizzazione e, quindi, il manto in tegole.

Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in intonaco nella media

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
appartamento	117,00	x	100 %	=	117,00
terrazza	25,00	x	30 %	=	7,50



terrazza	103,00	x	10 %	=	10,30
corte	117,00	x	10 %	=	11,70
corte	725,00	x	2 %	=	14,50
<b>Totale:</b>	<b>1.087,00</b>				<b>161,00</b>

#### ACCESSORI:

**posto auto**, composto da posto auto scoperto, sviluppa una superficie commerciale di **4,40 Mq.**

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 859 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 22 mq, rendita 23,86 Euro, indirizzo catastale: contrada Calarco, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/02/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/02/2011 Repertorio n.: 33769 Rogante: PENNA ADELE Sede: MESSINA Registrazione: Sede: PERMUTA (n. 3172.2/2011)  
Coerenze: Confina con strada di lottizzazione (sub.2), con posto auto (sub.12) e con corte fabbricato sub.22 (ex sub.3)

**posto auto**, composto da posto auto scoperto, sviluppa una superficie commerciale di **7,20 Mq.**

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 859 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 36 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CALARCO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/02/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/02/2011 Repertorio n.: 33769 Rogante: PENNA ADELE Sede: MESSINA Registrazione: Sede: PERMUTA (n. 3172.2/2011)  
Coerenze: Confina con strada di lottizzazione (sub.2) e con corte fabbricato sub.22 (ex sub.3) e con terreno altra ditta di cui alla particella 60

**altro terreno**, composto da quota parte di terreno (1/7) di cui al foglio di mappa n.9 particella 774. Strada di accesso ai lotti ( diritto d'uso e passaggio ai Beni comuni non censibili sub.1 (RISERVA IDRICA, MACCHINARI) e sub.2 (STRADA DI ACCESSO, AREE CONDOMINIALI), sviluppa una superficie commerciale di **0,07 Mq.**

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 647 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 2, superficie 20, reddito agrario 0,08 € reddito dominicale 0,18 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tipo mappale del 14/05/2003 protocollo n. 111489 in atti dal 14/05/2003 (n. 1388.1/2003)  
Coerenze: confina con strada pubblica, con terreno di cui al foglio n.9 particella 869, e con terreno di cui al foglio n.9 particella 774

**altro terreno**, composto da quota parte di terreno (1/7) di cui al foglio di mappa n.9 particella 774. Strada di accesso ai lotti ( diritto d'uso e passaggio ai Beni comuni non censibili sub.1 (RISERVA IDRICA, MACCHINARI) e sub.2 (STRADA DI ACCESSO, AREE CONDOMINIALI), sviluppa una superficie commerciale di **0,11 Mq.**

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 774 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 2, superficie 30, reddito agrario 0,12 € reddito dominicale 0,26 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 25/01/2011 protocollo n. ME0022815 in atti dal 25/01/2011 presentato il 24/01/2011 (n. 22815.1/2011)  
Coerenze: Confina con terreno di cui al foglio n.9 particella 647, con terreno di cui al foglio n.9 particella 859 e con strada pubblica

#### VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzie operanti nella zona (07/04/2021)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.200,00

OMI (07/04/2021)

Valore minimo: 760,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2 Provincia: MESSINA Comune: SANT'AGATA DI MILITELLO Fascia/zona: Semicentrale/C/DA PIANA - C/DA CUCCUBELLO - C/DA CALARCO - C/DA CAVARRETTA - C/DA MINA - C/DA MUTI Codice zona: C2 Microzona: 3 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore al metroquadro utilizzato per la stima dell'immobile è stato ottenuto tenendo conto della media dei valori ricavati sia minimi che massimi, sia tramite agenzie immobiliari che tramite l'OMI.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	161,00	x	965,00	=	<b>155.365,00</b>
Valore superficie accessori:	11,78	x	965,00	=	<b>11.366,25</b>
					<b>166.731,25</b>

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
per stato di fatto	-66.692,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 100.038,75**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 100.038,75**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento di stima utilizzato è il metodo comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio

Il valore al metroquadro utilizzato per la stima dell'immobile è stato ottenuto tenendo conto della media dei valori ricavati sia minimi che massimi, sia tramite agenzie immobiliari che tramite l'OMI.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Sant'Agata di Militello, agenzie: operanti nella 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	appartamento	161,00	11,78	100.038,75	100.038,75
				<b>100.038,75 €</b>	<b>100.038,75 €</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: **€ 100.038,75**

#### 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: **€ 15.005,81**

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: **€ 85.032,94**



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 35/2020

## LOTTO 2

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

**A** **appartamento** a SANT'AGATA DI MILITELLO contrada Calarco snc, della superficie commerciale di **149,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare, facente parte del Fabbricato 2 (Tipo B con unica unità immobiliare) del piano di lottizzazione approvato, con altezza utile interna di ml.3,00, è composta da quattro camere da letto, due disimpegni, due bagni, soggiorno con angolo cottura e pranzo. Le rifiniture interne sono quelle tipiche degli appartamenti di civile abitazione non di lusso. Gli infissi esterni sono in alluminio con persiana, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato. L'appartamento è dotato di impianto idrico autonomo con caldaia. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda, di circa mq. 117,00 oltre terrazza esterna e corte.

All'unità immobiliare si accede dalla strada di lottizzazione sub.2 e mediante una scala in c.a. si raggiunge la corte esterna dell'abitazione da cui si accede all'appartamento

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 859 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 9, consistenza 8 vani, rendita 661,06 Euro, indirizzo catastale: contrada Calarco, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/02/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/02/2011 Repertorio n.: 33769 Rogante: PENNA ADELE Sede: MESSINA Registrazione: Sede: PERMUTA (n. 3172.2/2011)  
Coerenze: confina nell'insieme con strada di lottizzazione (sub.2), con posti auto scoperto (sub.12 e 13) e con fabbricati altra ditta (sub.22 (ex. sub.3) e sub.5) e con terreno altra ditta di cui alla particella 412

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2012.

**A.1** **posto auto**, composto da posto auto scoperto, sviluppa una superficie commerciale di **4,60** Mq. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 859 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 23 mq, rendita 23,86 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CALARCO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/02/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/02/2011 Repertorio n.: 33769 Rogante: PENNA ADELE Sede: MESSINA Registrazione: Sede: PERMUTA (n. 3172.2/2011)  
Coerenze: Confina con strada di lottizzazione (sub.2), con corte fabbricato sub.4 e con posto auto di cui al sub.11

**A.2** **posto auto**, composto da posto auto scoperto, sviluppa una superficie commerciale di **4,60** Mq. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 859 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 23 mq, rendita 23,86 Euro, indirizzo catastale: Contrada Calarco, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/02/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/02/2011 Repertorio n.: 33769 Rogante: PENNA ADELE Sede: MESSINA Registrazione: Sede: PERMUTA (n. 3172.2/2011)  
Coerenze: Confina con strada di lottizzazione (sub.2), con corte fabbricato sub.4 e con posto auto di cui al sub.14

**A.3** **altro terreno**, composto da quota parte di terreno (1/7) di cui al foglio di mappa n.9 particella



774. Strada di accesso ai lotti ( diritto d'uso e passaggio ai Beni comuni non censibili sub.1 (RISERVA IDRICA, MACCHINARI) e sub.2 (STRADA DI ACCESSO, AREE CONDOMINIALI), sviluppa una superficie commerciale di **0,07** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 647 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 2, superficie 20, reddito agrario 0,08 € reddito dominicale 0,18 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tipo mappale del 14/05/2003 protocollo n. 111489 in atti dal 14/05/2003 (n. 1388.1/2003)  
Coerenze: confina con strada pubblica, con terreno di cui al foglio n.9 particella 869 e con terreno di cui al foglio n.9 particella 774

**A.4** **altro terreno**, composto da quota parte di terreno (1/7) di cui al foglio di mappa n.9 particella 774. Strada di accesso ai lotti ( diritto d'uso e passaggio ai Beni comuni non censibili sub.1 (RISERVA IDRICA, MACCHINARI) e sub.2 (STRADA DI ACCESSO, AREE CONDOMINIALI), sviluppa una superficie commerciale di **0,11** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 774 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 2, superficie 30, reddito agrario 0,12 € reddito dominicale 0,26 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 25/01/2011 protocollo n. ME0022815 in atti dal 25/01/2011 presentato il 24/01/2011 (n. 22815.1/2011)  
Coerenze: Confina con terreno di cui al foglio n.9 particella 647, con terreno di cui al foglio n.9 particella 859 e con strada pubblica

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>149,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>9,38 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 137.451,73</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 116.833,97</b>
Data della valutazione:	<b>24/05/2021</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo.

I sigg.ri Casabona Aurora e Bevacqua Fabio detengono l'immobile in virtù di preliminare non trascritto nè registrato, dunque non opponibile alla procedura.

## 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:

domanda giudiziale, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da revoca atti soggetti a trascrizione, dichiarare la risoluzione del contratto di vendita con



riserva di area ed appalto stipulato in data 12.02.2008 e delle successive scritture private del 07.09.2010 e 13.01.2012..

N.19886/25706 del 27.10.2017 – DOMANDA GIUDIZIALE – per revoca atti soggetti a trascrizione, dichiarare la risoluzione del contratto di vendita con riserva di area ed appalto stipulato in data 12.02.2008 e delle successive scritture private del 07.09.2010 e 13.01.2012.

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**, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo del 24.11.2014, Tribunale di Patti, Rep.1432.

Importo ipoteca: euro 21.268,00.

Importo capitale: euro 20.357,64.

N.02032/15107 del 02.07.2015 – IPOTECA GIUDIZIALE – per la complessiva somma di €21.268,00 di cui €20.357,64 capitale

ipoteca **giudiziale**, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo del 20.11.2013 Tribunale di Patti, Rep.522.

Importo ipoteca: euro 26.000,00.

Importo capitale: euro 21.548,83.

N.02032/15107 del 02.07.2015 – IPOTECA GIUDIZIALE – per la complessiva somma di €21.268,00 di cui €20.357,64 capitale

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/06/2011 a firma di notaio Penna ai nn. 33988/11540 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: euro 1.200.000,00.

Importo capitale: euro 600.000,00.

Annotazioni ANNOTAZIONE presentata il 03/10/2011 Servizio di P.I. di MESSINA Registro particolare n. 3569 Registro generale n. 29492 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE ANNOTAZIONE presentata il 14/11/2011 Servizio di P.I. di MESSINA Registro particolare n. 4141 Registro generale n. 33591 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE ANNOTAZIONE presentata il 29/12/2011 Servizio di P.I. di MESSINA Registro particolare n. 4833 Registro generale n. 39052 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE ANNOTAZIONE presentata il 28/02/2012 Servizio di P.I. di MESSINA Registro particolare n. 617 Registro generale n. 5590 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE

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

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE – notificato il 27.06.2020 Tribunale di Patti, Rep.379.

N.12070/16639 del 30.07.2020 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE – notificato il 27.06.2020 Tribunale di Patti, Rep.379

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/02/2011), con atto stipulato il 08/02/2011 a firma di Dott.ssa Penna Adele ai nn. 33869/11383 di repertorio, trascritto il 14/02/2011 a Messina ai nn. 3172/4592.

Provengono per acquisto del terreno sul quale insistono le unità immobiliari oggetto della presente relazione, mediante atto di permuta dell'08.02.2011 a rogito della Dott.ssa Penna Adele, Notaio in Messina, Rep.33769/11383, trascritto il 14.02.2011 ai nn.3172 rp. e 4592 rg.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 13/12/1976 fino al 12/02/2008), con atto stipulato il 13/12/1976 a firma di notaio Parisi ai nn. 8893 di repertorio, registrato il 17/12/1976 a S. Agata Militello ai nn. 1992 volume 109, trascritto il 12/01/1977 a Messina ai nn. 485/520.

Il titolo è riferito solamente a quota pari ad 1/2 del terreno con Conti Nicolò

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 13/12/1976 fino al 19/01/2007), con atto stipulato il 13/12/1976 a firma di notaio Parisi ai nn. 8893 di repertorio, registrato il 17/12/1976 a S. Agata Militello ai nn. 1992 volume 109, trascritto il 12/01/1977 a Messina ai nn. 485/520.

Il titolo è riferito solamente a quota pari ad 1/2 del terreno con Bagnoli Calogera

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 16/06/1978 fino al 19/01/2007), con atto stipulato il 16/06/1978 a firma di notaio Fazio, trascritto il 13/07/1978 a Messina ai nn. 11893/12645.

Il titolo è riferito solamente a quota pari ad 1/2 del terreno

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 16/06/1978 fino al 12/02/2008), con atto stipulato il 16/06/1978 a firma di notaio Fazio, trascritto il 13/07/1978 a Messina ai nn. 11893/12645.

Il titolo è riferito solamente a quota pari ad 1/2 del terreno

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 19/01/2007 fino al 12/02/2008).

Il titolo è riferito solamente a quota di Nicolò Conti.

Atto di successione devoluta per legge, Den.49 Vol.155/7, trascritta il 07.11.2008 ai nn.28585 rp. e 42513 rg.; nonché atto di accettazione tacita di eredità del 12.02.2008 a rogito del Dott. Paderni Giovanni, Notaio in Messina, Rep.70134/22032, trascritto l'08.09.2020 ai nn.14638 rp. e 20487 rg. in morte avvenuta il 19.01.2007 di: CONTI NICOLO' nato a Sant'Agata di Militello il 10.02.1926

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/02/2008 fino al 08/02/2011), con atto stipulato il 12/02/2008 a firma di Dott. Paderni Giovanni ai nn. 70134/22032 di repertorio, registrato il 26/02/2008 a Messina ai nn. 1864, trascritto il 27/02/2008 a Messina ai nn. 5886/8224

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



## 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **17/2011**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di un complesso residenziale (corpi di fabbrica n.1-2-3-4-5), rilasciata il 12/04/2011 con il n. 17/2011 di protocollo

D.I.A. N. **prot.10745 del 19/04/2012** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifiche distributive interne e di alcuni prospetti, nonché realizzazione di aperture a piano cantinato del fabbricato n.5 (tipo E), al fine di renderlo carrabile, presentata il 19/04/2012 con il n. 10745 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.A. n.380 del 02/11/1988, l'immobile ricade in zona CS1 residenza stagionale, zona collinare. Norme tecniche di attuazione ed indici: art.68 delle Norme tecniche di attuazione Le zone indicate con il simbolo grafico "Cs" riguardano le parti del territorio inedificato, destinate a nuovi complessi insediativi per residenza stagionale, per ricettività alberghiera e per le connesse attrezzature del tempo libero. In tali zone l'attività edilizia è subordinata alla preventiva approvazione di piani di lottizzazione convenzionata, estesa ad una intera zona o a parte organica di essa della estensione minima appresso indicata, ammessi ed autorizzati dal Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia. Sui confini non sono ammesse testate cieche ed è previsto il distacco minimo di 5,00 metri. Il distacco minimo fra edifici tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, si regola come per le zone C. L'indice di piantumazione è fissato in 50 alberi/ettaro. Le norme particolari che dovranno essere rispettate nella redazione dei piani di lottizzazione e che regoleranno l'attività edilizia sono le seguenti Zone Cs1 (collinare) - la tipologia edilizia è a case isolate, doppie, quadruple, a ballatoio, a schiera; - la densità territoriale massima è di 0,30 mc/mq; - la densità fondiaria massima è di 0,32 mc/mq; - l'estensione minima del piano di lottizzazione è di 7 ettari e al suo interno bisogna destinare ad attrezzature pubbliche, a parcheggi, aree in misura di 12 mq per ogni 100 mc di volume costruito; - la dimensione minima dei lotti edificabili è di mq. 2000; - l'altezza degli edifici non può superare i ml. 6,00, con un piano fuori terra oltre il piano seminterrato; Per la zona ad ovest del torrente Alessi che è caratterizzata da abitato sparso, si consente l'attività edilizia per singole iniziative, soggette alle seguenti norme: la superficie minima del lotto è fissata in mq.2.500,00; l'altezza degli edifici non può essere superiore a mt.6,50 l'indice di fabbricabilità fondiaria non deve superare 0,30 mc/mq le costruzioni debbono essere di tipo isolato il numero dei piani non superiore a due. Il titolo è riferito solamente al immobili

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stata realizzata una tramezzatura in corrispondenza della porta di collegamento fra le due unità immobiliari

Le difformità sono regolarizzabili mediante: La demolizione della parete realizzata

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

Costi di regolarizzazione:

- abbattimento parete: €100,00

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

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

---



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

BENI IN SANT'AGATA DI MILITELLO CONTRADA CALARCO SNC

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SANT'AGATA DI MILITELLO contrada Calarco snc, della superficie commerciale di **149,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare, facente parte del Fabbricato 2 (Tipo B con unica unità immobiliare) del piano di lottizzazione approvato, con altezza utile interna di ml.3,00, è composta da quattro camere da letto, due disimpegni, due bagni, soggiorno con angolo cottura e pranzo. Le rifiniture interne sono quelle tipiche degli appartamenti di civile abitazione non di lusso. Gli infissi esterni sono in alluminio con persiana, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato. L'appartamento è dotato di impianto idrico autonomo con caldaia. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda, di circa mq. 117,00 oltre terrazza esterna e corte.

All'unità immobiliare si accede dalla strada di lottizzazione sub.2 e mediante una scala in c.a. si raggiunge la corte esterna dell'abitazione da cui si accede all'appartamento

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 859 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 9, consistenza 8 vani, rendita 661,06 Euro, indirizzo catastale: contrada Calarco, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/02/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/02/2011 Repertorio n.: 33769 Rogante: PENNA ADELE Sede: MESSINA Registrazione: Sede: PERMUTA (n. 3172.2/2011 Coerenze: confina nell'insieme con strada di lottizzazione (sub.2), con posti auto scoperto (sub.12 e 13) e con fabbricati altra ditta (sub.22 (ex. sub.3) e sub.5) e con terreno altra ditta di cui alla particella 412

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2012.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Capo D'Orlando(15 Km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 2 Km

nella media 

ferrovia distante 5 Km

nella media 

porto distante 4 Km

nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 



stato di manutenzione generale: nella media   
servizi: nella media 


#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:


L'unità immobiliare, facente parte del Fabbricato 4 (Tipo B con unica unità immobiliare) del piano di lottizzazione approvato, con altezza utile interna di ml.3,00, è composta da quattro camere da letto, due disimpegni, due bagni, soggiorno con angolo cottura e pranzo. Le rifiniture interne sono quelle tipiche degli appartamenti di civile abitazione non di lusso. Gli infissi esterni sono in alluminio con persiana, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato. L'appartamento è dotato di impianto idrico autonomo con caldaia. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda, di circa mq.117,00 oltre terrazza esterna e corte.

La struttura è stata realizzata con uno scheletro portante in cemento armato con telai piani verticali tessuti secondo le due direzioni principali dell'edificio, opportunamente collegati ed interagenti tra loro. I muri di tamponamento sono in "POROTON", legati con malta cementizia; le tramezzature interne sono realizzate in mattoni forati dello spessore di cm 8. Le pareti esterne sono intonacate con malta cementizia; la copertura è realizzata a falde inclinate della pendenza del 30%, in c.a.con strato di materiale idoneo a garantire l'isolamento e l'impermeabilizzazione e, quindi, il manto in tegole.


I pavimenti e i rivestimenti delle pareti della cucina e dei servizi igienici sono realizzati in piastrelle di ceramica.


#### Delle Componenti Edilizie:


*cancello:* anta singola a battente realizzato in ferro nella media 


*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in alluminio nella media 

*infissi interni:* a battente realizzati in legno massello nella media 


*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni forati, il rivestimento è realizzato in intonaco nella media 


*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica nella media 

*portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in legno massello nella media 

*protezioni infissi esterni:* persiane realizzate in alluminio nella media 

#### Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: conforme nella media 

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in privata, la rete di distribuzione è realizzata in tubi coibentati conformità: conforme nella media 

#### CLASSE ENERGETICA:



[203,2380 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
Certificazione APE N. 08\_2021 registrata in data 26/04/2021

#### 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
Appartamento	117,00	x	100 %	=	117,00
terrazzo	28,00	x	30 %	=	8,40
terrazzo	98,00	x	10 %	=	9,80
corte	117,00	x	10 %	=	11,70
corte	105,00	x	2 %	=	2,10
<b>Totale:</b>	<b>465,00</b>				<b>149,00</b>

#### ACCESSORI:

**posto auto**, composto da posto auto scoperto, sviluppa una superficie commerciale di **4,60** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 859 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 23 mq, rendita 23,86 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CALARCO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/02/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/02/2011 Repertorio n.: 33769 Rogante: PENNA ADELE Sede: MESSINA Registrazione: Sede: PERMUTA (n. 3172.2/2011)  
Coerenze: Confina con strada di lottizzazione (sub.2), con corte fabbricato sub.4 e con posto auto di cui al sub.11

**posto auto**, composto da posto auto scoperto, sviluppa una superficie commerciale di **4,60** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 859 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 23 mq, rendita 23,86 Euro, indirizzo catastale: Contrada Calarco, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/02/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/02/2011 Repertorio n.: 33769 Rogante: PENNA ADELE Sede: MESSINA Registrazione: Sede: PERMUTA (n. 3172.2/2011)  
Coerenze: Confina con strada di lottizzazione (sub.2), con corte fabbricato sub.4 e con posto auto di cui al sub.14

**altro terreno**, composto da quota parte di terreno (1/7) di cui al foglio di mappa n.9 particella 774. Strada di accesso ai lotti ( diritto d'uso e passaggio ai Beni comuni non censibili sub.1 (RISERVA IDRICA, MACCHINARI) e sub.2 (STRADA DI ACCESSO, AREE CONDOMINIALI), sviluppa una superficie commerciale di **0,07** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 647 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 2, superficie 20, reddito agrario 0,08 € reddito dominicale 0,18 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tipo mappale del 14/05/2003 protocollo n. 111489 in atti dal 14/05/2003 (n. 1388.1/2003)  
Coerenze: confina con strada pubblica, con terreno di cui al foglio n.9 particella 869 e con terreno di cui al foglio n.9 particella 774

**altro terreno**, composto da quota parte di terreno (1/7) di cui al foglio di mappa n.9 particella 774. Strada di accesso ai lotti ( diritto d'uso e passaggio ai Beni comuni non censibili sub.1 (RISERVA IDRICA, MACCHINARI) e sub.2 (STRADA DI ACCESSO, AREE CONDOMINIALI), sviluppa una superficie commerciale di **0,11** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 774 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 2, superficie 30, reddito agrario 0,12 € reddito dominicale 0,26 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 25/01/2011 protocollo n. ME0022815 in atti dal 25/01/2011 presentato



il 24/01/2011 (n. 22815.1/2011)  
Coerenze: Confina con terreno di cui al foglio n.9 particella 647, con terreno di cui al foglio n.9  
particella 859 e con strada pubblica

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzie operanti nella zona (07/04/2021)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.200,00

OMI (07/04/2021)

Valore minimo: 760,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2 Provincia: MESSINA Comune: SANT'AGATA DI MILITELLO Fascia/zona: Semicentrale/C/DA PIANA - C/DA CUCCUBELLO - C/DA CALARCO - C/DA CAVARRETTA - C/DA MINA` - C/DA MUTI Codice zona: C2 Microzona: 3 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore al metroquadrato utilizzato per la stima dell'immobile è stato ottenuto tenendo conto della media dei valori ricavati sia minimi che massimi, sia tramite agenzie immobiliari che tramite l'OMI.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	149,00	x	965,00	=	<b>143.785,00</b>
Valore superficie accessori:	9,38	x	965,00	=	<b>9.050,25</b>
					<b>152.835,25</b>

### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
opere di urbanizzazione parziali	-15.283,53

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 137.551,73**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 137.551,73**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento di stima utilizzato è il metodo comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio

Il valore al metroquadrato utilizzato per la stima dell'immobile è stato ottenuto tenendo conto della media dei valori ricavati sia minimi che massimi, sia tramite agenzie immobiliari che tramite l'OMI.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Sant'Agata di Militello, agenzie: operanti nella 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	appartamento	149,00	9,38	137.551,73	137.551,73
				<b>137.551,73 €</b>	<b>137.551,73 €</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: **€ 137.451,73**

#### 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: **€ 20.617,76**

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: **€ 116.833,97**



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 35/2020

## LOTTO 3

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

**A** **appartamento** a SANT'AGATA DI MILITELLO contrada Calarco snc, della superficie commerciale di **77,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
L'unità immobiliare, facente parte del Fabbricato 3 (Tipo C con due unità immobiliari) del piano di lottizzazione approvato, con altezza utile interna di ml.3,00, è composta da due camere da letto, disimpegno, bagno e soggiorno pranzo con angolo cottura. Le rifiniture interne sono quelle tipiche degli appartamenti di civile abitazione non di lusso. Gli infissi esterni sono in alluminio con persiana, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato. L'appartamento è dotato di impianto idrico autonomo con caldaia. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda, di circa mq.58,00 oltre terrazza esterna e corte.

All'unità immobiliare si accede dalla strada di lottizzazione sub.2 e mediante una scala in c.a. si raggiunge la corte esterna dell'abitazione da cui si accede all'appartamento

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 859 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 8, consistenza 4 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CALARCO SNC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/02/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/02/2011 Repertorio n.: 33769 Rogante: PENNA ADELE Sede: MESSINA Registrazione: Sede: PERMUTA (n. 3172.2/2011) Coerenze: confina nell'insieme con strada di lottizzazione (sub.2), con posto auto scoperto (sub.14) e con fabbricati altra ditta (sub.4-6) e con terreno altra ditta di cui alla particella 412

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2012.

**A.1** **posto auto**, composto da posto auto scoperto, sviluppa una superficie commerciale di **4,60** Mq. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 859 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 23 mq, rendita 23,86 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CALARCO SNC piano: T, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/02/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/02/2011 Repertorio n.: 33769 Rogante: PENNA ADELE Sede: MESSINA Registrazione: Sede: PERMUTA (n. 3172.2/2011) Coerenze: Confina con strada di lottizzazione (sub.2) con altro posto auto (sub.13) con corte fabbricato sub.5

**A.2** **altro terreno**, composto da quota parte di terreno (1/7) di cui al foglio di mappa n.9 particella 774. Strada di accesso ai lotti ( diritto d'uso e passaggio ai Beni comuni non censibili sub.1 (RISERVA IDRICA, MACCHINARI) e sub.2 (STRADA DI ACCESSO, AREE CONDOMINIALI), sviluppa una superficie commerciale di **0,07** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 647 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 2, superficie 20, reddito agrario 0,08 € reddito dominicale 0,18 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tipo mappale del 14/05/2003 protocollo n. 111489 in atti dal 14/05/2003 (n. 1388.1/2003) Coerenze: confina con strada pubblica, con terreno di cui al foglio n.9 particella 869 e con terreno di cui al foglio n.9 particella 774

**A.3** **altro terreno**, composto da quota parte di terreno (1/7) di cui al foglio di mappa n.9 particella



774. Strada di accesso ai lotti ( diritto d'uso e passaggio ai Beni comuni non censibili sub.1 (RISERVA IDRICA, MACCHINARI) e sub.2 (STRADA DI ACCESSO, AREE CONDOMINIALI), sviluppa una superficie commerciale di **0,11** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 774 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 2, superficie 30, reddito agrario 0,12 € reddito dominicale 0,26 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 25/01/2011 protocollo n. ME0022815 in atti dal 25/01/2011 presentato il 24/01/2011 (n. 22815.1/2011)  
Coerenze: Confina con terreno di cui al foglio n.9 particella 647, con terreno di cui al foglio n.9 particella 859 e con strada pubblica

quota parte (1/7)

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>77,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>4,78 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 68.024,63</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 57.820,93</b>
Data della valutazione:	<b>24/05/2021</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo.

Il sig Santo Oddo detiene l'immobile in virtù di preliminare non trascritto nè registrato, dunque non opponibile alla procedura.

## 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:

domanda giudiziale, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da revoca atti soggetti a trascrizione, dichiarare la risoluzione del contratto di vendita con riserva di area ed appalto stipulato in data 12.02.2008 e delle successive scritture private del 07.09.2010 e 13.01.2012..

N.19886/25706 del 27.10.2017 – DOMANDA GIUDIZIALE – per revoca atti soggetti a trascrizione, dichiarare la risoluzione del contratto di vendita con riserva di area ed appalto stipulato in data 12.02.2008 e delle successive scritture private del 07.09.2010 e 13.01.2012.

#### 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**, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo del 24.11.2014, Tribunale di Patti, Rep.1432.

Importo ipoteca: euro 21.268,00.

Importo capitale: euro 20.357,64.

N.02032/15107 del 02.07.2015 – IPOTECA GIUDIZIALE – per la complessiva somma di €21.268,00 di cui €20.357,64 capitale

ipoteca **giudiziale**, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo del 20.11.2013 Tribunale di Patti, Rep.522.

Importo ipoteca: euro 26.000,00.

Importo capitale: euro 21.548,83.

N.02032/15107 del 02.07.2015 – IPOTECA GIUDIZIALE – per la complessiva somma di €21.268,00 di cui €20.357,64 capitale

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/06/2011 a firma di notaio Penna ai nn. 33988/11540 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: euro 1.200.000,00.

Importo capitale: euro 600.000,00.

Annotazioni ANNOTAZIONE presentata il 03/10/2011 Servizio di P.I. di MESSINA Registro particolare n. 3569 Registro generale n. 29492 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE ANNOTAZIONE presentata il 14/11/2011 Servizio di P.I. di MESSINA Registro particolare n. 4141 Registro generale n. 33591 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE ANNOTAZIONE presentata il 29/12/2011 Servizio di P.I. di MESSINA Registro particolare n. 4833 Registro generale n. 39052 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE ANNOTAZIONE presentata il 28/02/2012 Servizio di P.I. di MESSINA Registro particolare n. 617 Registro generale n. 5590 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE – notificato il 27.06.2020 Tribunale di Patti, Rep.379.

N.12070/16639 del 30.07.2020 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE – notificato il 27.06.2020 Tribunale di Patti, Rep.379

### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



## 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/02/2011), con atto stipulato il 08/02/2011 a firma di Dott.ssa Penna Adele ai nn. 33869/11383 di repertorio, trascritto il 14/02/2011 a Messina ai nn. 3172/4592.

Provengono per acquisto del terreno sul quale insistono le unità immobiliari oggetto della presente relazione, mediante atto di permuta dell'08.02.2011 a rogito della Dott.ssa Penna Adele, Notaio in Messina, Rep.33769/11383, trascritto il 14.02.2011 ai nn.3172 rp. e 4592 rg.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 13/12/1976 fino al 12/02/2008), con atto stipulato il 13/12/1976 a firma di notaio Parisi ai nn. 8893 di repertorio, registrato il 17/12/1976 a S. Agata Militello ai nn. 1992 volume 109, trascritto il 12/01/1977 a Messina ai nn. 485/520.

Il titolo è riferito solamente a quota pari ad 1/2 del terreno con Conti Nicolò

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 13/12/1976 fino al 19/01/2007), con atto stipulato il 13/12/1976 a firma di notaio Parisi ai nn. 8893 di repertorio, registrato il 17/12/1976 a S. Agata Militello ai nn. 1992 volume 109, trascritto il 12/01/1977 a Messina ai nn. 485/520.

Il titolo è riferito solamente a quota pari ad 1/2 del terreno con Bagnoli Calogera

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 16/06/1978 fino al 19/01/2007), con atto stipulato il 16/06/1978 a firma di notaio Fazio, trascritto il 13/07/1978 a Messina ai nn. 11893/12645.

Il titolo è riferito solamente a quota pari ad 1/2 del terreno

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 16/06/1978 fino al 12/02/2008), con atto stipulato il 16/06/1978 a firma di notaio Fazio, trascritto il 13/07/1978 a Messina ai nn. 11893/12645.

Il titolo è riferito solamente a quota pari ad 1/2 del terreno

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 19/01/2007 fino al 12/02/2008).

Il titolo è riferito solamente a quota di Nicolò Conti.

Atto di successione devoluta per legge, Den.49 Vol.155/7, trascritta il 07.11.2008 ai nn.28585 rp. e 42513 rg.; nonché atto di accettazione tacita di eredità del 12.02.2008 a rogito del Dott. Paderni Giovanni, Notaio in Messina, Rep.70134/22032, trascritto l'08.09.2020 ai nn.14638 rp. e 20487 rg. in morte avvenuta il 19.01.2007 di: CONTI NICOLO' nato a Sant'Agata di Militello il 10.02.1926

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/02/2008 fino al 08/02/2011), con atto stipulato il 12/02/2008 a firma di Dott. Paderni Giovanni ai nn. 70134/22032 di repertorio, registrato il 26/02/2008 a Messina ai nn. 1864, trascritto il 27/02/2008 a Messina ai nn. 5886/8224

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **17/2011**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di un complesso residenziale (corpi di fabbrica n.1-2-3-4-5), rilasciata il 12/04/2011 con il n. 17/2011 di protocollo

D.I.A. N. **prot.10745 del 19/04/2012** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifiche distributive interne e di alcuni prospetti, nonché realizzazione di aperture a piano cantinato del fabbricato n.5 (tipo E), al fine di renderlo carrabile, presentata il 19/04/2012 con il n. 10745 di protocollo



## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.A. n.380 del 02/11/1988, l'immobile ricade in zona CS1 residenza stagionale, zona collinare. Norme tecniche di attuazione ed indici: art.68 delle Norme tecniche di attuazione Le zone indicate con il simbolo grafico "Cs" riguardano le parti del territorio inedificato, destinate a nuovi complessi insediativi per residenza stagionale, per ricettività alberghiera e per le connesse attrezzature del tempo libero. In tali zone l'attività edilizia è subordinata alla preventiva approvazione di piani di lottizzazione convenzionata, estesa ad una intera zona o a parte organica di essa della estensione minima appresso indicata, ammessi ed autorizzati dal Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia. Sui confini non sono ammesse testate cieche ed è previsto il distacco minimo di 5,00 metri. Il distacco minimo fra edifici tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, si regola come per le zone C. L'indice di piantumazione è fissato in 50 alberi/ettaro. Le norme particolari che dovranno essere rispettate nella redazione dei piani di lottizzazione e che regoleranno l'attività edilizia sono le seguenti Zone Cs1 (collinare) - la tipologia edilizia è a case isolate, doppie, quadruple, a ballatoio, a schiera; - la densità territoriale massima è di 0,30 mc/mq; - la densità fondiaria massima è di 0,32 mc/mq; - l'estensione minima del piano di lottizzazione è di 7 ettari e al suo interno bisogna destinare ad attrezzature pubbliche, a parcheggi, aree in misura di 12 mq per ogni 100 mc di volume costruito; - la dimensione minima dei lotti edificabili è di mq. 2000; - l'altezza degli edifici non può superare i ml. 6,00, con un piano fuori terra oltre il piano seminterrato; Per la zona ad ovest del torrente Alessi che è caratterizzata da abitato sparso, si consente l'attività edilizia per singole iniziative, soggette alle seguenti norme: la superficie minima del lotto è fissata in mq.2.500,00; l'altezza degli edifici non può essere superiore a mt.6,50 l'indice di fabbricabilità fondiaria non deve superare 0,30 mc/mq le costruzioni debbono essere di tipo isolato il numero dei piani non superiore a due. Il titolo è riferito solamente al immobili

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono stati realizzati i muretti di contenimento lato est previsti nel progetto autorizzato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di SCIA al comune

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

Costi di regolarizzazione:

- Realizzazione muretti di contenimento e costo per SCIA: €3.000,00

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 CONTRADA CALARCO SNC

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A



**appartamento** a SANT'AGATA DI MILITELLO contrada Calarco snc, della superficie commerciale di **77,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare, facente parte del Fabbricato 3 (Tipo C con due unità immobiliari) del piano di lottizzazione approvato, con altezza utile

interna di ml.3,00, è composta da due camere da letto, disimpegno, bagno e soggiorno pranzo con angolo cottura. Le rifiniture interne sono quelle tipiche degli appartamenti di civile abitazione non di lusso. Gli infissi esterni sono in alluminio con persiana, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato. L'appartamento è dotato di impianto idrico autonomo con caldaia. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda, di circa mq.58,00 oltre terrazza esterna e corte.

All'unità immobiliare si accede dalla strada di lottizzazione sub.2 e mediante una scala in c.a. si raggiunge la corte esterna dell'abitazione da cui si accede all'appartamento

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 859 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 8, consistenza 4 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CALARCO SNC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/02/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/02/2011 Repertorio n.: 33769 Rogante: PENNA ADELE Sede: MESSINA Registrazione: Sede: PERMUTA (n. 3172.2/2011) Coerenze: confina nell'insieme con strada di lottizzazione (sub.2), con posto auto scoperto (sub.14) e con fabbricati altra ditta (sub.4-6) e con terreno altra ditta di cui alla particella 412

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2012.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Capo D'Orlando(15 Km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 2 Km	nella media	
ferrovia distante 5 Km	nella media	
porto distante 4 Km	nella media	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare, facente parte del Fabbricato 3 (Tipo C con due unità immobiliari) del piano di lottizzazione approvato, con altezza utile interna di ml.3,00, è composta da due camere da letto, disimpegno, bagno e soggiorno pranzo con angolo cottura. Le rifiniture interne sono quelle tipiche degli appartamenti di civile abitazione non di lusso. Gli infissi esterni sono in alluminio con persiana, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato. L'appartamento è dotato di impianto idrico autonomo con caldaia. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda, di circa mq.58,00 oltre



terrazza esterna e corte.

La struttura è stata realizzata con uno scheletro portante in cemento armato con telai piani verticali tessuti secondo le due direzioni principali dell'edificio, opportunamente collegati ed interagenti tra loro. I muri di tamponamento sono in "POROTON", legati con malta cementizia; le tramezzature interne saranno realizzate in mattoni forati dello spessore di cm 8. Le pareti esterne sono intonacate con malta cementizia; la copertura è realizzata a falde inclinate della pendenza del 30%, in c.a. con strato di materiale idoneo a garantire l'isolamento e l'impermeabilizzazione e, quindi, il manto in tegole. I pavimenti e i rivestimenti delle pareti della cucina e dei servizi igienici sono realizzati in piastrelle di ceramica.

Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: anta singola a battente realizzato in ferro nella media

*infissi esterni*: doppia anta a battente realizzati in alluminio nella media

*infissi interni*: a battente realizzati in legno massello nella media

*pareti esterne*: costruite in muratura di mattoni forati, il rivestimento è realizzato in intonaco nella media

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di ceramica nella media

*portone di ingresso*: anta singola a battente realizzato in legno massello nella media

*protezioni infissi esterni*: persiane realizzate in alluminio nella media

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: conforme nella media

*idrico*: sottotraccia con alimentazione in privata, la rete di distribuzione è realizzata in tubi coibentati conformità: conforme nella media

CLASSE ENERGETICA:



[117,0460 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
Certificazione APE N. 04\_2021 registrata in data 01/04/2021

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
appartamento	58,00	x	100 %	=	58,00
corte esterna	58,00	x	10 %	=	5,80
terrazzo	25,00	x	30 %	=	7,50
terrazzo	40,00	x	10 %	=	4,00
corte esterna	85,00	x	2 %	=	1,70



<b>Totale:</b>	<b>266,00</b>	<b>77,00</b>
----------------	---------------	--------------

#### ACCESSORI:

**posto auto**, composto da posto auto scoperto, sviluppa una superficie commerciale di **4,60** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 859 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 23 mq, rendita 23,86 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CALARCO SNC piano: T, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/02/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/02/2011 Repertorio n.: 33769 Rogante: PENNA ADELE Sede: MESSINA Registrazione: Sede: PERMUTA (n. 3172.2/2011) Coerenze: Confina con strada di lottizzazione (sub.2) con altro posto auto (sub.13) con corte fabbricato sub.5

**altro terreno**, composto da quota parte di terreno (1/7) di cui al foglio di mappa n.9 particella 774. Strada di accesso ai lotti ( diritto d'uso e passaggio ai Beni comuni non censibili sub.1 (RISERVA IDRICA, MACCHINARI) e sub.2 (STRADA DI ACCESSO, AREE CONDOMINIALI), sviluppa una superficie commerciale di **0,07** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 647 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 2, superficie 20, reddito agrario 0,08 € reddito dominicale 0,18 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tipo mappale del 14/05/2003 protocollo n. 111489 in atti dal 14/05/2003 (n. 1388.1/2003) Coerenze: confina con strada pubblica, con terreno di cui al foglio n.9 particella 869 e con terreno di cui al foglio n.9 particella 774

**altro terreno**, composto da quota parte di terreno (1/7) di cui al foglio di mappa n.9 particella 774. Strada di accesso ai lotti ( diritto d'uso e passaggio ai Beni comuni non censibili sub.1 (RISERVA IDRICA, MACCHINARI) e sub.2 (STRADA DI ACCESSO, AREE CONDOMINIALI), sviluppa una superficie commerciale di **0,11** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 774 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 2, superficie 30, reddito agrario 0,12 € reddito dominicale 0,26 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 25/01/2011 protocollo n. ME0022815 in atti dal 25/01/2011 presentato il 24/01/2011 (n. 22815.1/2011) Coerenze: Confina con terreno di cui al foglio n.9 particella 647, con terreno di cui al foglio n.9 particella 859 e con strada pubblica

quota parte (1/7)

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzie operanti nella zona (07/04/2021)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.200,00

OMI (07/04/2021)

Valore minimo: 760,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2 Provincia: MESSINA Comune: SANT'AGATA DI



MILITELLO Fascia/zona: Semicentrale/C/DA PIANA - C/DA CUCCUBELLO - C/DA CALARCO - C/DA CAVARRETTA - C/DA MINA` - C/DA MUTI Codice zona: C2 Microzona: 3 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore al metroquadrato utilizzato per la stima dell'immobile è stato ottenuto tenendo conto della media dei valori ricavati sia minimi che massimi, sia tramite agenzie immobiliari che tramite l'OMI.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	77,00	x	965,00	=	<b>74.305,00</b>
Valore superficie accessori:	4,78	x	965,00	=	<b>4.611,25</b>
					<b>78.916,25</b>

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
opere di urbanizzazione primaria parziali	-7.891,63

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 71.024,63</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 71.024,63</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento di stima utilizzato è il metodo comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio

Il valore al metroquadrato utilizzato per la stima dell'immobile è stato ottenuto tenendo conto della media dei valori ricavati sia minimi che massimi, sia tramite agenzie immobiliari che tramite l'OMI.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Sant'Agata di Militello, agenzie: operanti nella 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	appartamento	77,00	4,78	71.024,63	71.024,63
				<b>71.024,63 €</b>	<b>71.024,63 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 68.024,63**

**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: **€ 10.203,69**

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: **€ 57.820,93**



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 35/2020

## LOTTO 4

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

**A** **appartamento** a SANT'AGATA DI MILITELLO contrada Calarco snc, della superficie commerciale di **78,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
L'unità immobiliare, facente parte del Fabbricato 3 (Tipo C con due unità immobiliari) del piano di lottizzazione approvato, con altezza utile interna di ml.3,00, è composta da due camere da letto, disimpegno, bagno e soggiorno pranzo con angolo cottura. Le rifiniture interne sono quelle tipiche degli appartamenti di civile abitazione non di lusso. Gli infissi esterni sono in alluminio, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato. L'appartamento è dotato di impianto idrico autonomo con caldaia. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda, di circa mq.58,00 oltre terrazza esterna e corte.

All'unità immobiliare si accede dalla strada di lottizzazione sub.2 e mediante una scala in c.a. si raggiunge la corte esterna dell'abitazione da cui si accede all'appartamento

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 859 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 8, consistenza 4 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: contrada Calarco, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/02/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/02/2011 Repertorio n.: 33769 Rogante: PENNA ADELE Sede: MESSINA Registrazione: Sede: PERMUTA (n. 3172.2/2011)  
Coerenze: confina nell'insieme con strada di lottizzazione (sub.2), con posto auto scoperto (sub.15) e con fabbricati altra ditta (sub.5-7) e con terreno altra ditta di cui alla particella 412

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2012.

**A.1** **posto auto**, composto da posto auto scoperto, sviluppa una superficie commerciale di **4,40** Mq. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 859 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 22 mq, rendita 23,86 Euro, indirizzo catastale: contrada Calarco, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/02/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/02/2011 Repertorio n.: 33769 Rogante: PENNA ADELE Sede: MESSINA Registrazione: Sede: PERMUTA (n. 3172.2/2011)  
Coerenze: Confina con strada di lottizzazione (sub.2) con altro posto auto (sub.16) con corte fabbricato sub.6

**A.2** **altro terreno**, sviluppa una superficie commerciale di **0,07** Mq. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 647 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 2, superficie 20, reddito agrario 0,08 € reddito dominicale 0,18 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tipo mappale del 14/05/2003 protocollo n. 111489 in atti dal 14/05/2003 (n. 1388.1/2003)  
Coerenze: confina con strada pubblica, con terreno di cui al foglio n.9 particella 869 e con terreno di cui al foglio n.9 particella 774

**A.3** **altro terreno**, composto da quota parte di terreno (1/7) di cui al foglio di mappa n.9 particella 774. Strada di accesso ai lotti ( diritto d'uso e passaggio ai Beni comuni non censibili sub.1 (RISERVA IDRICA, MACCHINARI) e sub.2 (STRADA DI ACCESSO, AREE CONDOMINIALI), sviluppa una superficie commerciale di **0,11** Mq.



Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 774 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 2, superficie 30, reddito agrario 0,12 € reddito dominicale 0,26 € derivante da FRAZIONAMENTO del 25/01/2011 protocollo n. ME0022815 in atti dal 25/01/2011 presentato il 24/01/2011 (n. 22815.1/2011)  
Coerenze: Confina con terreno di cui al foglio n.9 particella 647, con terreno di cui al foglio n.9 particella 859 e con strada pubblica

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	78,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	4,58 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 71.719,43
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 71.719,43
Data della valutazione:	24/05/2021

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

#### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

domanda giudiziale, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da revoca atti soggetti a trascrizione, dichiarare la risoluzione del contratto di vendita con riserva di area ed appalto stipulato in data 12.02.2008 e delle successive scritture private del 07.09.2010 e 13.01.2012..

N.19886/25706 del 27.10.2017 – DOMANDA GIUDIZIALE – per revoca atti soggetti a trascrizione, dichiarare la risoluzione del contratto di vendita con riserva di area ed appalto stipulato in data 12.02.2008 e delle successive scritture private del 07.09.2010 e 13.01.2012.

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**, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo del 24.11.2014, Tribunale di Patti, Rep.1432.



Importo ipoteca: euro 21.268,00.  
Importo capitale: euro 20.357,64.  
N.02032/15107 del 02.07.2015 – IPOTECA GIUDIZIALE – per la complessiva somma di €21.268,00 di cui €20.357,64 capitale

ipoteca **giudiziale**, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo del 20.11.2013 Tribunale di Patti, Rep.522.

Importo ipoteca: euro 26.000,00.  
Importo capitale: euro 21.548,83.  
N.02032/15107 del 02.07.2015 – IPOTECA GIUDIZIALE – per la complessiva somma di €21.268,00 di cui €20.357,64 capitale

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/06/2011 a firma di notaio Penna ai nn. 33988/11540 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: euro 1.200.000,00.  
Importo capitale: euro 600.000,00.  
Annotazioni ANNOTAZIONE presentata il 03/10/2011 Servizio di P.I. di MESSINA Registro particolare n. 3569 Registro generale n. 29492 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE ANNOTAZIONE presentata il 14/11/2011 Servizio di P.I. di MESSINA Registro particolare n. 4141 Registro generale n. 33591 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE ANNOTAZIONE presentata il 29/12/2011 Servizio di P.I. di MESSINA Registro particolare n. 4833 Registro generale n. 39052 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE ANNOTAZIONE presentata il 28/02/2012 Servizio di P.I. di MESSINA Registro particolare n. 617 Registro generale n. 5590 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE

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

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE – notificato il 27.06.2020 Tribunale di Patti, Rep.379.

N.12070/16639 del 30.07.2020 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE – notificato il 27.06.2020 Tribunale di Patti, Rep.379

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/02/2011), con atto stipulato il 08/02/2011 a firma di Dott.ssa Penna Adele ai nn. 33869/11383 di repertorio, trascritto il 14/02/2011 a Messina ai nn. 3172/4592.

Provengono per acquisto del terreno sul quale insistono le unità immobiliari oggetto della presente relazione, mediante atto di permuta dell'08.02.2011 a rogito della Dott.ssa Penna Adele, Notaio in Messina, Rep.33769/11383, trascritto il 14.02.2011 ai nn.3172 rp. e 4592 rg.



## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 13/12/1976 fino al 19/01/2007), con atto stipulato il 13/12/1976 a firma di notaio Parisi ai nn. 8893 di repertorio, registrato il 17/12/1976 a S. Agata Militello ai nn. 1992 volume 109, trascritto il 12/01/1977 a Messina ai nn. 485/520.

Il titolo è riferito solamente a quota pari ad 1/2 del terreno con Bagnoli Calogera

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 13/12/1976 fino al 12/02/2008), con atto stipulato il 13/12/1976 a firma di notaio Parisi ai nn. 8893 di repertorio, registrato il 17/12/1976 a S. Agata Militello ai nn. 1992 volume 109, trascritto il 12/01/1977 a Messina ai nn. 485/520.

Il titolo è riferito solamente a quota pari ad 1/2 del terreno con Conti Nicolò

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 16/06/1978 fino al 19/01/2007), con atto stipulato il 16/06/1978 a firma di notaio Fazio, trascritto il 13/07/1978 a Messina ai nn. 11893/12645.

Il titolo è riferito solamente a quota pari ad 1/2 del terreno

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 16/06/1978 fino al 12/02/2008), con atto stipulato il 16/06/1978 a firma di notaio Fazio, trascritto il 13/07/1978 a Messina ai nn. 11893/12645.

Il titolo è riferito solamente a quota pari ad 1/2 del terreno

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 19/01/2007 fino al 12/02/2008).

Il titolo è riferito solamente a quota di Nicolò Conti.

Atto di successione devoluta per legge, Den.49 Vol.155/7, trascritta il 07.11.2008 ai nn.28585 rp. e 42513 rg.; nonché atto di accettazione tacita di eredità del 12.02.2008 a rogito del Dott. Paderni Giovanni, Notaio in Messina, Rep.70134/22032, trascritto l'08.09.2020 ai nn.14638 rp. e 20487 rg. in morte avvenuta il 19.01.2007 di: CONTI NICOLÒ nato a Sant'Agata di Militello il 10.02.1926

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/02/2008 fino al 08/02/2011), con atto stipulato il 12/02/2008 a firma di Dott. Paderni Giovanni ai nn. 70134/22032 di repertorio, registrato il 26/02/2008 a Messina ai nn. 1864, trascritto il 27/02/2008 a Messina ai nn. 5886/8224

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **17/2011**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di un complesso residenziale (corpi di fabbrica n.1-2-3-4-5), rilasciata il 12/04/2011 con il n. 17/2011 di protocollo

D.I.A. N. **prot.10745 del 19/04/2012** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifiche distributive interne e di alcuni prospetti, nonché realizzazione di aperture a piano cantinato del fabbricato n.5 (tipo E), al fine di renderlo carrabile, presentata il 19/04/2012 con il n. 10745 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.A. n.380 del 02/11/1988, l'immobile ricade in zona CS1 residenza stagionale, zona collinare. Norme tecniche di attuazione ed indici: art.68 delle Norme tecniche di attuazione Le zone indicate con il simbolo grafico "Cs" riguardano le parti del territorio inedificato, destinate a nuovi complessi insediativi per residenza stagionale, per ricettività alberghiera e per le connesse attrezzature del tempo libero. In tali zone l'attività edilizia è subordinata alla preventiva approvazione di piani di lottizzazione convenzionata, estesa ad una



intera zona o a parte organica di essa della estensione minima appresso indicata, ammessi ed autorizzati dal Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia. Sui confini non sono ammesse testate cieche ed è previsto il distacco minimo di 5,00 metri. Il distacco minimo fra edifici tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, si regola come per le zone C. L'indice di piantumazione è fissato in 50 alberi/ettaro. Le norme particolari che dovranno essere rispettate nella redazione dei piani di lottizzazione e che regoleranno l'attività edilizia sono le seguenti Zone Cs1 (collinare) - la tipologia edilizia è a case isolate, doppie, quadruple, a ballatoio, a schiera; - la densità territoriale massima è di 0,30 mc/mq; - la densità fondiaria massima è di 0,32 mc/mq; - l'estensione minima del piano di lottizzazione è di 7 ettari e al suo interno bisogna destinare ad attrezzature pubbliche, a parcheggi, aree in misura di 12 mq per ogni 100 mc di volume costruito; - la dimensione minima dei lotti edificabili è di mq. 2000; - l'altezza degli edifici non può superare i ml. 6,00, con un piano fuori terra oltre il piano seminterrato; Per la zona ad ovest del torrente Alessi che è caratterizzata da abitato sparso, si consente l'attività edilizia per singole iniziative, soggette alle seguenti norme: la superficie minima del lotto è fissata in mq.2.500,00; l'altezza degli edifici non può essere superiore a mt.6,50 l'indice di fabbricabilità fondiaria non deve superare 0,30 mc/mq le costruzioni debbono essere di tipo isolato il numero dei piani non superiore a due. Il titolo è riferito solamente al immobili

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

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

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

BENI IN SANT'AGATA DI MILITELLO CONTRADA CALARCO SNC

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SANT'AGATA DI MILITELLO contrada Calarco snc, della superficie commerciale di **78,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare, facente parte del Fabbricato 3 (Tipo C con due unità immobiliari) del piano di lottizzazione approvato, con altezza utile

interna di ml.3,00, è composta da due camere da letto, disimpegno, bagno e soggiorno pranzo con angolo cottura. Le rifiniture interne sono quelle tipiche degli appartamenti di civile abitazione non di lusso. Gli infissi esterni sono in alluminio, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato. L'appartamento è dotato di impianto idrico autonomo con caldaia. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda, di circa mq.58,00 oltre terrazza esterna e corte.

All'unità immobiliare si accede dalla strada di lottizzazione sub.2 e mediante una scala in c.a. si raggiunge la corte esterna dell'abitazione da cui si accede all'appartamento



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 859 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 8, consistenza 4 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: contrada Calarco, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/02/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/02/2011 Repertorio n.: 33769 Rogante: PENNA ADELE Sede: MESSINA Registrazione: Sede: PERMUTA (n. 3172.2/2011)  
Coerenze: confina nell'insieme con strada di lottizzazione (sub.2), con posto auto scoperto (sub.15) e con fabbricati altra ditta (sub.5-7) e con terreno altra ditta di cui alla particella 412

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2012.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Capo D'Orlando(15 Km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 2 Km

nella media 

ferrovia distante 5 Km

nella media 

porto distante 4 Km

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare, facente parte del Fabbricato 3 (Tipo C con due unità immobiliari) del piano di lottizzazione approvato, con altezza utile interna di ml.3,00, è composta da due camere da letto, disimpegno, bagno e soggiorno pranzo con angolo cottura. Le rifiniture interne sono quelle tipiche degli appartamenti di civile abitazione non di lusso. Gli infissi esterni sono in alluminio, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato. L'appartamento è dotato di impianto idrico autonomo con caldaia. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda, di circa mq.58,00 oltre terrazza esterna e corte.

La struttura è stata realizzata con uno scheletro portante in cemento armato con telai piani verticali tessuti secondo le due direzioni principali dell'edificio, opportunamente collegati ed interagenti tra loro. I muri di tamponamento sono in "POROTON", legati con malta cementizia; le tramezzature interne saranno realizzate in mattoni forati dello spessore di cm 8. Le pareti esterne sono intonacate con malta cementizia; la copertura è realizzata a falde inclinate della pendenza del 30%, in c.a.con strato di materiale idoneo a garantire l'isolamento e l'impermeabilizzazione e, quindi, il manto in tegole. I pavimenti e i rivestimenti delle pareti della cucina e dei servizi igienici sono realizzati in piastrelle di ceramica.

Delle Componenti Edilizie:

*cancello:* anta singola a battente realizzato in ferro

nella media 

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in alluminio

nella media 

*infissi interni:* a battente realizzati in legno massello

nella media 

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in intonaco

nella media 

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica

nella media 

*portone di ingresso:* anta singola a battente

nella media 



realizzato in legno massello

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V  
conformità: conforme

nella media 

*idrico*: sottotraccia con alimentazione in privata ,  
la rete di distribuzione è realizzata in tubi  
coibentati conformità: conforme

nella media 

CLASSE ENERGETICA:



[120,023 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 05\_2021 registrata in data 01/04/2021

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
Appartamento	58,00	x	100 %	=	58,00
terrazza	25,00	x	30 %	=	7,50
terrazza	42,00	x	10 %	=	4,20
corte	58,00	x	10 %	=	5,80
corte	125,00	x	2 %	=	2,50
<b>Totale:</b>	<b>308,00</b>				<b>78,00</b>

**ACCESSORI:**

**posto auto**, composto da posto auto scoperto, sviluppa una superficie commerciale di **4,40** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 859 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 22 mq, rendita 23,86 Euro, indirizzo catastale: contrada Calarco, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/02/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/02/2011 Repertorio n.: 33769 Rogante: PENNA ADELE Sede: MESSINA Registrazione: Sede: PERMUTA (n. 3172.2/2011)  
Coerenze: Confina con strada di lottizzazione (sub.2) con altro posto auto (sub.16)con corte fabbricato sub.6

**altro terreno**, sviluppa una superficie commerciale di **0,07** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 647 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 2, superficie 20, reddito agrario 0,08 € reddito dominicale 0,18 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tipo mappale del 14/05/2003 protocollo n. 111489 in atti dal 14/05/2003 (n. 1388.1/2003)  
Coerenze: confina con strada pubblica, con terreno di cui al foglio n.9 particella 869 e con terreno di cui al foglio n.9 particella 774

**altro terreno**, composto da quota parte di terreno (1/7) di cui al foglio di mappa n.9 particella 774. Strada di accesso ai lotti ( diritto d'uso e passaggio ai Beni comuni non censibili sub.1 (RISERVA IDRICA, MACCHINARI) e sub.2 (STRADA DI ACCESSO, AREE CONDOMINIALI), sviluppa una superficie commerciale di **0,11** Mq.



Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 774 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 2, superficie 30, reddito agrario 0,12 € reddito dominicale 0,26 € derivante da FRAZIONAMENTO del 25/01/2011 protocollo n. ME0022815 in atti dal 25/01/2011 presentato il 24/01/2011 (n. 22815.1/2011)  
Coerenze: Confina con terreno di cui al foglio n.9 particella 647, con terreno di cui al foglio n.9 particella 859 e con strada pubblica

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzie operanti nella zona (07/04/2021)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.200,00

OMI (07/04/2021)

Valore minimo: 760,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2 Provincia: MESSINA Comune: SANT'AGATA DI MILITELLO Fascia/zona: Semicentrale/C/DA PIANA - C/DA CUCCUBELLO - C/DA CALARCO - C/DA CAVARRETTA - C/DA MINA - C/DA MUTI Codice zona: C2 Microzona: 3 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore al metroquadrato utilizzato per la stima dell'immobile è stato ottenuto tenendo conto della media dei valori ricavati sia minimi che massimi, sia tramite agenzie immobiliari che tramite l'OMI.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	78,00	x	965,00	=	<b>75.270,00</b>
Valore superficie accessori:	4,58	x	965,00	=	<b>4.418,25</b>
					<b>79.688,25</b>

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
opere di urbanizzazione primaria parziali	-7.968,83

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 71.719,43</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 71.719,43</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il procedimento di stima utilizzato è il metodo comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio

Il valore al metroquadrato utilizzato per la stima dell'immobile è stato ottenuto tenendo conto della media dei valori ricavati sia minimi che massimi, sia tramite agenzie immobiliari che tramite l'OMI.



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Sant'Agata di Militello, agenzie: operanti nella 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	appartamento	78,00	4,58	71.719,43	71.719,43
				<b>71.719,43 €</b>	<b>71.719,43 €</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: **€ 71.719,43**

**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: **€ 71.719,43**



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 35/2020

## LOTTO 5

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

**A** **appartamento** a SANT'AGATA DI MILITELLO contrada Calarco snc, della superficie commerciale di **177,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare, facente parte del Fabbricato 4 (Tipo D con unità immobiliare bifamiliare) del piano di lottizzazione approvato, con altezza utile interna di ml.3,00, è composta da quattro camere da letto, due disimpegni, due bagni, soggiorno con angolo cottura e pranzo. Le rifiniture interne sono quelle tipiche degli appartamenti di civile abitazione non di lusso. Gli infissi esterni sono in alluminio con persiana, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato. L'appartamento è dotato di impianto idrico autonomo con caldaia. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda, di circa mq. 136,00 oltre terrazza esterna e corte.

All'unità immobiliare si accede dalla strada di lottizzazione sub.2 e mediante una scala in c.a. si raggiunge la corte esterna dell'abitazione da cui si accede all'appartamento

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 859 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 9, consistenza 8 vani, rendita 661,06 Euro, indirizzo catastale: contrada Calarco, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/02/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/02/2011 Repertorio n.: 33769 Rogante: PENNA ADELE Sede: MESSINA Registrazione: Sede: PERMUTA (n. 3172.2/2011)  
Coerenze: confina nell'insieme con strada di lottizzazione (sub.2), con posti auto scoperti (sub.16-17) e con fabbricati altra ditta (sub.6-19) e con terreno altra ditta di cui alla particella 412

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2012.

**A.1** **posto auto**, composto da posto auto scoperto, sviluppa una superficie commerciale di **4,40** Mq. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 859 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 22 mq, rendita 23,86 Euro, indirizzo catastale: contrada Calarco, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/02/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/02/2011 Repertorio n.: 33769 Rogante: PENNA ADELE Sede: MESSINA Registrazione: Sede: PERMUTA (n. 3172.2/2011)  
Coerenze: Confina con strada di lottizzazione (sub.2) con altro posto auto (sub.15) con corte fabbricato sub.7

**A.2** **posto auto**, composto da posto auto scoperto, sviluppa una superficie commerciale di **4,40** Mq. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 859 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 22 mq, rendita 23,86 Euro, indirizzo catastale: contrada Calarco, piano: T  
Coerenze: Confina con strada di lottizzazione (sub.2) e con corte fabbricato sub.7 e con posto auto altra ditta sub.21

**A.3** **altro terreno**, composto da quota parte di terreno (1/7) di cui al foglio di mappa n.9 particella 774. Strada di accesso ai lotti ( diritto d'uso e passaggio ai Beni comuni non censibili sub.1 (RISERVA IDRICA, MACCHINARI) e sub.2 (STRADA DI ACCESSO, AREE CONDOMINIALI), sviluppa una superficie commerciale di **0,07** Mq.



Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 647 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 2, superficie 20, reddito agrario 0,08 € reddito dominicale 0,18 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tipo mappale del 14/05/2003 protocollo n. 111489 in atti dal 14/05/2003 (n. 1388.1/2003)  
Coerenze: confina con strada pubblica, con terreno di cui al foglio n.9 particella 869 e con terreno di cui al foglio n.9 particella 774

**A.4** altro terreno, composto da quota parte di terreno (1/7) di cui al foglio di mappa n.9 particella 774. Strada di accesso ai lotti ( diritto d'uso e passaggio ai Beni comuni non censibili sub.1 (RISERVA IDRICA, MACCHINARI) e sub.2 (STRADA DI ACCESSO, AREE CONDOMINIALI), sviluppa una superficie commerciale di **0,11** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 774 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 2, superficie 30, reddito agrario 0,12 € reddito dominicale 0,26 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 25/01/2011 protocollo n. ME0022815 in atti dal 25/01/2011 presentato il 24/01/2011 (n. 22815.1/2011)  
Coerenze: Confina con terreno di cui al foglio n.9 particella 647, con terreno di cui al foglio n.9 particella 859 e con strada pubblica

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>177,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>8,98 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 156.522,33</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 133.043,98</b>
Data della valutazione:	<b>24/05/2021</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo.

I sigg.ri Sivo Maria e Brunello Simone detengono l'immobile in virtù di preliminare non trascritto nè registrato, dunque non opponibile alla procedura.

## 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:

domanda giudiziale, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da revoca atti soggetti a trascrizione, dichiarare la risoluzione del contratto di vendita con riserva di area ed appalto stipulato in data 12.02.2008 e delle successive scritture private del 07.09.2010 e 13.01.2012..

N.19886/25706 del 27.10.2017 – DOMANDA GIUDIZIALE – per revoca atti soggetti a trascrizione,



dichiarare la risoluzione del contratto di vendita con riserva di area ed appalto stipulato in data 12.02.2008 e delle successive scritture private del 07.09.2010 e 13.01.2012.

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**, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo del 24.11.2014, Tribunale di Patti, Rep.1432.

Importo ipoteca: euro 21.268,00.

Importo capitale: euro 20.357,64.

N.02032/15107 del 02.07.2015 – IPOTECA GIUDIZIALE – per la complessiva somma di €21.268,00 di cui €20.357,64 capitale

ipoteca **giudiziale**, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo del 20.11.2013 Tribunale di Patti, Rep.522.

Importo ipoteca: euro 26.000,00.

Importo capitale: euro 21.548,83.

N.02032/15107 del 02.07.2015 – IPOTECA GIUDIZIALE – per la complessiva somma di €21.268,00 di cui €20.357,64 capitale

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/06/2011 a firma di notaio Penna ai nn. 33988/11540 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: euro 1.200.000,00.

Importo capitale: euro 600.000,00.

Annotazioni ANNOTAZIONE presentata il 03/10/2011 Servizio di P.I. di MESSINA Registro particolare n. 3569 Registro generale n. 29492 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE ANNOTAZIONE presentata il 14/11/2011 Servizio di P.I. di MESSINA Registro particolare n. 4141 Registro generale n. 33591 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE ANNOTAZIONE presentata il 29/12/2011 Servizio di P.I. di MESSINA Registro particolare n. 4833 Registro generale n. 39052 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE ANNOTAZIONE presentata il 28/02/2012 Servizio di P.I. di MESSINA Registro particolare n. 617 Registro generale n. 5590 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE

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

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE – notificato il 27.06.2020 Tribunale di Patti, Rep.379.

N.12070/16639 del 30.07.2020 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE – notificato il 27.06.2020 Tribunale di Patti, Rep.379

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

**€ 0,00**



Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/02/2011), con atto stipulato il 08/02/2011 a firma di Dott.ssa Penna Adele ai nn. 33869/11383 di repertorio, trascritto il 14/02/2011 a Messina ai nn. 3172/4592.

Provengono per acquisto del terreno sul quale insistono le unità immobiliari oggetto della presente relazione, mediante atto di permuta dell'08.02.2011 a rogito della Dott.ssa Penna Adele, Notaio in Messina, Rep.33769/11383, trascritto il 14.02.2011 ai nn.3172 rp. e 4592 rg.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 13/12/1976 fino al 12/02/2008), con atto stipulato il 13/12/1976 a firma di notaio Parisi ai nn. 8893 di repertorio, registrato il 17/12/1976 a S. Agata Militello ai nn. 1992 volume 109, trascritto il 12/01/1977 a Messina ai nn. 485/520.

Il titolo è riferito solamente a quota pari ad 1/2 del terreno con Conti Nicolò

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 13/12/1976 fino al 19/01/2007), con atto stipulato il 13/12/1976 a firma di notaio Parisi ai nn. 8893 di repertorio, registrato il 17/12/1976 a S. Agata Militello ai nn. 1992 volume 109, trascritto il 12/01/1977 a Messina ai nn. 485/520.

Il titolo è riferito solamente a quota pari ad 1/2 del terreno con Bagnoli Calogera

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 16/06/1978 fino al 19/01/2007), con atto stipulato il 16/06/1978 a firma di notaio Fazio, trascritto il 13/07/1978 a Messina ai nn. 11893/12645.

Il titolo è riferito solamente a quota pari ad 1/2 del terreno

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 16/06/1978 fino al 12/02/2008), con atto stipulato il 16/06/1978 a firma di notaio Fazio, trascritto il 13/07/1978 a Messina ai nn. 11893/12645.

Il titolo è riferito solamente a quota pari ad 1/2 del terreno

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 19/01/2007 fino al 12/02/2008).

Il titolo è riferito solamente a quota di Nicolò Conti.

Atto di successione devoluta per legge, Den.49 Vol.155/7, trascritta il 07.11.2008 ai nn.28585 rp. e 42513 rg.; nonché atto di accettazione tacita di eredità del 12.02.2008 a rogito del Dott. Paderni Giovanni, Notaio in Messina, Rep.70134/22032, trascritto l'08.09.2020 ai nn.14638 rp. e 20487 rg. in morte avvenuta il 19.01.2007 di: CONTI NICOLÒ nato a Sant'Agata di Militello il 10.02.1926

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/02/2008 fino al 08/02/2011), con atto stipulato il 12/02/2008 a firma di Dott. Paderni Giovanni ai nn. 70134/22032 di repertorio, registrato il 26/02/2008 a Messina ai nn. 1864, trascritto il 27/02/2008 a Messina ai nn. 5886/8224

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 17/2011, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di



Realizzazione di un complesso residenziale (corpi di fabbrica n.1-2-3-4-5), rilasciata il 12/04/2011 con il n. 17/2011 di protocollo

D.I.A. N. **prot.10745 del 19/04/2012**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifiche distributive interne e di alcuni prospetti, nonché realizzazione di aperture a piano cantinato del fabbricato n.5 (tipo E), al fine di renderlo carrabile, presentata il 19/04/2012 con il n. 10745 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.A. n.380 del 02/11/1988, l'immobile ricade in zona CS1 residenza stagionale, zona collinare. Norme tecniche di attuazione ed indici: art.68 delle Norme tecniche di attuazione Le zone indicate con il simbolo grafico "Cs" riguardano le parti del territorio inedificato, destinate a nuovi complessi insediativi per residenza stagionale, per ricettività alberghiera e per le connesse attrezzature del tempo libero. In tali zone l'attività edilizia è subordinata alla preventiva approvazione di piani di lottizzazione convenzionata, estesa ad una intera zona o a parte organica di essa della estensione minima appresso indicata, ammessi ed autorizzati dal Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia. Sui confini non sono ammesse testate cieche ed è previsto il distacco minimo di 5,00 metri. Il distacco minimo fra edifici tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, si regola come per le zone C. L'indice di piantumazione è fissato in 50 alberi/ettaro. Le norme particolari che dovranno essere rispettate nella redazione dei piani di lottizzazione e che regoleranno l'attività edilizia sono le seguenti Zone Cs1 (collinare) - la tipologia edilizia è a case isolate, doppie, quadruple, a ballatoio, a schiera; - la densità territoriale massima è di 0,30 mc/mq; - la densità fondiaria massima è di 0,32 mc/mq; - l'estensione minima del piano di lottizzazione è di 7 ettari e al suo interno bisogna destinare ad attrezzature pubbliche, a parcheggi, aree in misura di 12 mq per ogni 100 mc di volume costruito; - la dimensione minima dei lotti edificabili è di mq. 2000; - l'altezza degli edifici non può superare i ml. 6,00, con un piano fuori terra oltre il piano seminterrato; Per la zona ad ovest del torrente Alessi che è caratterizzata da abitato sparso, si consente l'attività edilizia per singole iniziative, soggette alle seguenti norme: la superficie minima del lotto è fissata in mq.2.500,00; l'altezza degli edifici non può essere superiore a mt.6,50 l'indice di fabbricabilità fondiaria non deve superare 0,30 mc/mq le costruzioni debbono essere di tipo isolato il numero dei piani non superiore a due. Il titolo è riferito solamente al immobili

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono stati realizzati i muretti di contenimento lato est previsti nel progetto autorizzato e il posto auto risulta coperto con struttura in blocchetti di cemento e pannello coibentato. (normativa di riferimento: decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di SCIA al comune

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

Costi di regolarizzazione:

- Realizzazione muretti di contenimento, demolizione struttura sul posto auto e costo per SCIA: €5.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

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



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

BENI IN SANT'AGATA DI MILITELLO CONTRADA CALARCO SNC

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SANT'AGATA DI MILITELLO contrada Calarco snc, della superficie commerciale di **177,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare, facente parte del Fabbricato 4 (Tipo D con unità immobiliare bifamiliare) del piano di lottizzazione approvato, con altezza utile interna di ml.3,00, è composta da quattro camere da letto, due disimpegno, due bagni, soggiorno con angolo cottura e pranzo. Le rifiniture interne sono quelle tipiche degli appartamenti di civile abitazione non di lusso. Gli infissi esterni sono in alluminio con persiana, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato. L'appartamento è dotato di impianto idrico autonomo con caldaia. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda, di circa mq. 136,00 oltre terrazza esterna e corte.

All'unità immobiliare si accede dalla strada di lottizzazione sub.2 e mediante una scala in c.a. si raggiunge la corte esterna dell'abitazione da cui si accede all'appartamento

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 859 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 9, consistenza 8 vani, rendita 661,06 Euro, indirizzo catastale: contrada Calarco, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/02/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/02/2011 Repertorio n.: 33769 Rogante: PENNA ADELE Sede: MESSINA Registrazione: Sede: PERMUTA (n. 3172.2/2011) Coerenze: confina nell'insieme con strada di lottizzazione (sub.2), con posti auto scoperti (sub.16-17) e con fabbricati altra ditta (sub.6-19) e con terreno altra ditta di cui alla particella 412

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2012.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Capo D'Orlando(15 Km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare, facente parte del Fabbricato 4 (Tipo D con unità immobiliare bifamiliare) del piano



di lottizzazione approvato, con altezza utile interna di ml.3,00, è composta da quattro camere da letto, due disimpegno, due bagni, soggiorno con angolo cottura e pranzo. Le rifiniture interne sono quelle tipiche degli appartamenti di civile abitazione non di lusso. Gli infissi esterni sono in alluminio con persiana, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato. L'appartamento è dotato di impianto idrico autonomo con caldaia. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda, di circa mq.136,00 oltre terrazza esterna e corte.

La struttura è stata realizzata con uno scheletro portante in cemento armato con telai piani verticali tessuti secondo le due direzioni principali dell'edificio, opportunamente collegati ed interagenti tra loro. I muri di tamponamento sono in "POROTON", legati con malta cementizia; le tramezzature interne sono realizzate in mattoni forati dello spessore di cm 8. Le pareti esterne sono intonacate con malta cementizia; la copertura è realizzata a falde inclinate della pendenza del 30%, in c.a.con strato di materiale idoneo a garantire l'isolamento e l'impermeabilizzazione e, quindi, il manto in tegole.

I pavimenti e i rivestimenti delle pareti della cucina e dei servizi igienici sono realizzati in piastrelle di ceramica.

Delle Componenti Edilizie:

*cancello:* anta singola a battente realizzato in ferro nella media

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in alluminio nella media

*infissi interni:* a battente realizzati in legno massello nella media

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni forati, il rivestimento è realizzato in intonaco nella media

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica nella media

*portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in legno massello nella media

*protezioni infissi esterni:* persiane realizzate in alluminio nella media

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: conforme nella media

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in privata, la rete di distribuzione è realizzata in tubi coibentati conformità: conforme nella media

CLASSE ENERGETICA:



[173,3460 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 06\_2021 registrata in data 01/04/2021

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
appartamento	136,00	x	100 %	=	136,00
terrazza	25,00	x	30 %	=	7,50



terrazza	125,00	x	10 %	=	12,50
corte	136,00	x	10 %	=	13,60
corte	370,00	x	2 %	=	7,40
<b>Totale:</b>	<b>792,00</b>				<b>177,00</b>

#### ACCESSORI:

**posto auto**, composto da posto auto scoperto, sviluppa una superficie commerciale di **4,40** Mq.  
Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 859 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 22 mq, rendita 23,86 Euro, indirizzo catastale: contrada Calarco, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/02/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/02/2011 Repertorio n.: 33769 Rogante: PENNA ADELE Sede: MESSINA Registrazione: Sede: PERMUTA (n. 3172.2/2011)  
Coerenze: Confina con strada di lottizzazione (sub.2) con altro posto auto (sub.15) con corte fabbricato sub.7

**posto auto**, composto da posto auto scoperto, sviluppa una superficie commerciale di **4,40** Mq.  
Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 859 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 22 mq, rendita 23,86 Euro, indirizzo catastale: contrada Calarco, piano: T  
Coerenze: Confina con strada di lottizzazione (sub.2) e con corte fabbricato sub.7 e con posto auto altra ditta sub.21

**altro terreno**, composto da quota parte di terreno (1/7) di cui al foglio di mappa n.9 particella 774. Strada di accesso ai lotti ( diritto d'uso e passaggio ai Beni comuni non censibili sub.1 (RISERVA IDRICA, MACCHINARI) e sub.2 (STRADA DI ACCESSO, AREE CONDOMINIALI), sviluppa una superficie commerciale di **0,07** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 647 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 2, superficie 20, reddito agrario 0,08 € reddito dominicale 0,18 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tipo mappale del 14/05/2003 protocollo n. 111489 in atti dal 14/05/2003 (n. 1388.1/2003)  
Coerenze: confina con strada pubblica, con terreno di cui al foglio n.9 particella 869 e con terreno di cui al foglio n.9 particella 774

**altro terreno**, composto da quota parte di terreno (1/7) di cui al foglio di mappa n.9 particella 774. Strada di accesso ai lotti ( diritto d'uso e passaggio ai Beni comuni non censibili sub.1 (RISERVA IDRICA, MACCHINARI) e sub.2 (STRADA DI ACCESSO, AREE CONDOMINIALI), sviluppa una superficie commerciale di **0,11** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 774 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 2, superficie 30, reddito agrario 0,12 € reddito dominicale 0,26 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 25/01/2011 protocollo n. ME0022815 in atti dal 25/01/2011 presentato il 24/01/2011 (n. 22815.1/2011)  
Coerenze: Confina con terreno di cui al foglio n.9 particella 647, con terreno di cui al foglio n.9 particella 859 e con strada pubblica

#### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzie operanti nella zona (07/04/2021)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.200,00

OMI (07/04/2021)

Valore minimo: 760,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2 Provincia: MESSINA Comune: SANT'AGATA DI MILITELLO Fascia/zona: Semicentrale/C/DA PIANA - C/DA CUCCUBELLO - C/DA CALARCO - C/DA CAVARRETTA - C/DA MINA` - C/DA MUTI Codice zona: C2 Microzona: 3 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore al metroquadrato utilizzato per la stima dell'immobile è stato ottenuto tenendo conto della media dei valori ricavati sia minimi che massimi, sia tramite agenzie immobiliari che tramite l'OMI.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	177,00	x	965,00	=	<b>170.805,00</b>
Valore superficie accessori:	8,98	x	965,00	=	<b>8.664,25</b>
					<b>179.469,25</b>

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
opere di urbanizzazione primaria parziali	-17.946,93

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 161.522,33**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 161.522,33**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento di stima utilizzato è il metodo comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio

Il valore al metroquadrato utilizzato per la stima dell'immobile è stato ottenuto tenendo conto della media dei valori ricavati sia minimi che massimi, sia tramite agenzie immobiliari che tramite l'OMI.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Sant'Agata di Militello, agenzie: operanti nella 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	appartamento	177,00	8,98	161.522,33	161.522,33
				<b>161.522,33 €</b>	<b>161.522,33 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 156.522,33**

#### 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 spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 23.478,35**

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: **€ 133.043,98**



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 35/2020

## LOTTO 6

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

**A** **appartamento** a SANT'AGATA DI MILITELLO contrada Calarco snc, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare, facente parte del Fabbricato 5 (Tipo E con due unità immobiliari singole) del piano di lottizzazione approvato, con altezza utile interna di ml.3,00, è composta da due camere da letto, disimpegno, bagno e soggiorno con angolo cottura . Allo stato attuale l'immobile si trova allo stato rustico in quanto sono state realizzate le tramezzature interne ed esterne, la copertura, gli intonaci interni ed esterni e la predisposizione degli impianti elettrici ed idrici. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda, di circa mq. 58,00 oltre terrazza esterna e corte.

All'unità immobiliare si accede dalla strada di lottizzazione sub.2 e mediante una scala in c.a. si raggiunge la corte esterna dell'abitazione da cui si accede all'appartamento

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 859 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria F/3, classe unica, consistenza 0, indirizzo catastale: contrada Calarco, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/02/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/02/2011 Repertorio n.: 33769 Rogante: PENNA ADELE Sede: MESSINA Registrazione: Sede: PERMUTA (n. 3172.2/2011)  
Coerenze: confina nell'insieme con strada di lottizzazione (sub.2), con posto auto scoperto (sub.18), con sottostante autorimessa (sub.24 (ex. sub.9)) e con fabbricato altra ditta (sub.19) e con B.C.N.C. (sub.1) e con terreno altra ditta di cui alla particella 412  
Appartamento L'immobile risulta catastato come finito, quando ancora è in corso di costruzione. E' stato presentato dal sottoscritto atto di aggiornamento catastale per riportare l'immobile in categoria "in corso di costruzione" categoria catastale F3 approvato con Docfa Protocollo n.: ME0033093 del 27/04/2021. A seguito di tale aggiornamento l'immobile risulta censito al Nuovo Catasto Edilizio urbano del comune di S. Agata Militello al foglio n.9 particella 859 sub.23 ( ex sub.8)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.

**A.1** **posto auto**, composto da posto auto scoperto, sviluppa una superficie commerciale di **4,60** Mq. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 859 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 23 mq, rendita 21,59 Euro, indirizzo catastale: contrada Calarco, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/02/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/02/2011 Repertorio n.: 33769 Rogante: PENNA ADELE Sede: MESSINA Registrazione: Sede: PERMUTA (n. 3172.2/2011)  
Coerenze: Confina con strada di lottizzazione (sub.2), con corte fabbricato sub.8 e con corte unità immobiliare sub.9

**A.2** **posto auto**, composto da autorimessa, sviluppa una superficie commerciale di **43,50** Mq. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 859 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria F/3, classe unica, consistenza 0, indirizzo catastale: CONTRADA CALARCO SNC, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/02/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/02/2011 Repertorio n.: 33769 Rogante: PENNA



ADELE Sede: MESSINA Registrazione: Sede: PERMUTA (n. 3172.2/2011)  
Coerenze: Confina con strada di lottizzazione sub.2, con superiore unità immobiliare sub.23 (ex. sub.8), con altra unità immobiliare sub.20 e con posto auto scoperto sub.18 e con terreno altra ditta di cui alla particella 412

Garage Risulta catastato come finito, quando ancora è in corso di costruzione. E' stato presentato dal sottoscritto atto di aggiornamento catastale per riportare l'immobile in categoria "in corso di costruzione" categoria catastale F3 approvato con Docfa Protocollo n.: ME0033093 del 27/04/2021. A seguito di tale aggiornamento l'immobile risulta censito al Nuovo Catasto Edilizio urbano del comune di S. Agata Militello al foglio n.9 particella 859 sub.24 (ex sub.9)

**A.3 altro terreno**, composto da quota parte di terreno (1/7) di cui al foglio di mappa n.9 particella 774. Strada di accesso ai lotti (diritto d'uso e passaggio ai Beni comuni non censibili sub.1 (RISERVA IDRICA, MACCHINARI) e sub.2 (STRADA DI ACCESSO, AREE CONDOMINIALI), sviluppa una superficie commerciale di **0,07** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 647 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 2, superficie 20, reddito agrario 0,08 € reddito dominicale 0,18 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tipo mappale del 14/05/2003 protocollo n. 111489 in atti dal 14/05/2003 (n. 1388.1/2003)  
Coerenze: confina con strada pubblica, con terreno di cui al foglio n.9 particella 869 e con terreno di cui al foglio n.9 particella 774

**A.4 altro terreno**, composto da quota parte di terreno (1/7) di cui al foglio di mappa n.9 particella 774. Strada di accesso ai lotti (diritto d'uso e passaggio ai Beni comuni non censibili sub.1 (RISERVA IDRICA, MACCHINARI) e sub.2 (STRADA DI ACCESSO, AREE CONDOMINIALI), sviluppa una superficie commerciale di **0,11** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 774 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 2, superficie 30, reddito agrario 0,12 € reddito dominicale 0,26 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 25/01/2011 protocollo n. ME0022815 in atti dal 25/01/2011 presentato il 24/01/2011 (n. 22815.1/2011)  
Coerenze: Confina con terreno di cui al foglio n.9 particella 647, con terreno di cui al foglio n.9 particella 859 e con strada pubblica

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>80,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>48,28 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 74.273,25</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 63.132,26</b>
Data della valutazione:	<b>24/05/2021</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

#### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

domanda giudiziale, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da revoca atti soggetti a trascrizione, dichiarare la risoluzione del contratto di vendita con riserva di area ed appalto stipulato in data 12.02.2008 e delle successive scritture private del 07.09.2010 e 13.01.2012..

N.19886/25706 del 27.10.2017 – DOMANDA GIUDIZIALE – per revoca atti soggetti a trascrizione, dichiarare la risoluzione del contratto di vendita con riserva di area ed appalto stipulato in data 12.02.2008 e delle successive scritture private del 07.09.2010 e 13.01.2012.

#### 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**, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo del 24.11.2014, Tribunale di Patti, Rep.1432.

Importo ipoteca: euro 21.268,00.

Importo capitale: euro 20.357,64.

N.02032/15107 del 02.07.2015 – IPOTECA GIUDIZIALE – per la complessiva somma di €21.268,00 di cui €20.357,64 capitale

ipoteca **giudiziale**, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo del 20.11.2013 Tribunale di Patti, Rep.522.

Importo ipoteca: euro 26.000,00.

Importo capitale: euro 21.548,83.

N.02032/15107 del 02.07.2015 – IPOTECA GIUDIZIALE – per la complessiva somma di €21.268,00 di cui €20.357,64 capitale

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/06/2011 a firma di notaio Penna ai nn. 33988/11540 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: euro 1.200.000,00.

Importo capitale: euro 600.000,00.

Annotazioni ANNOTAZIONE presentata il 03/10/2011 Servizio di P.I. di MESSINA Registro particolare n. 3569 Registro generale n. 29492 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE ANNOTAZIONE presentata il 14/11/2011 Servizio di P.I. di MESSINA Registro particolare n. 4141 Registro generale n. 33591 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE ANNOTAZIONE presentata il 29/12/2011 Servizio di P.I. di MESSINA Registro particolare n. 4833 Registro generale n. 39052 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE ANNOTAZIONE presentata il 28/02/2012 Servizio di P.I. di MESSINA Registro particolare n. 617 Registro generale n. 5590 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE

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

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE – notificato il 27.06.2020 Tribunale di Patti, Rep.379.

N.12070/16639 del 30.07.2020 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE – notificato il



27.06.2020 Tribunale di Patti, Rep.379

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/02/2011), con atto stipulato il 08/02/2011 a firma di Dott.ssa Penna Adele ai nn. 33869/11383 di repertorio, trascritto il 14/02/2011 a Messina ai nn. 3172/4592.

Provengono per acquisto del terreno sul quale insistono le unità immobiliari oggetto della presente relazione, mediante atto di permuta dell'08.02.2011 a rogito della Dott.ssa Penna Adele, Notaio in Messina, Rep.33769/11383, trascritto il 14.02.2011 ai nn.3172 rp. e 4592 rg.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 13/12/1976 fino al 12/02/2008), con atto stipulato il 13/12/1976 a firma di notaio Parisi ai nn. 8893 di repertorio, registrato il 17/12/1976 a S. Agata Militello ai nn. 1992 volume 109, trascritto il 12/01/1977 a Messina ai nn. 485/520.

Il titolo è riferito solamente a quota pari ad 1/2 del terreno con Conti Nicolò

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 13/12/1976 fino al 19/01/2007), con atto stipulato il 13/12/1976 a firma di notaio Parisi ai nn. 8893 di repertorio, registrato il 17/12/1976 a S. Agata Militello ai nn. 1992 volume 109, trascritto il 12/01/1977 a Messina ai nn. 485/520.

Il titolo è riferito solamente a quota pari ad 1/2 del terreno con Bagnoli Calogera

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 16/06/1978 fino al 19/01/2007), con atto stipulato il 16/06/1978 a firma di notaio Fazio, trascritto il 13/07/1978 a Messina ai nn. 11893/12645.

Il titolo è riferito solamente a quota pari ad 1/2 del terreno

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 16/06/1978 fino al 12/02/2008), con atto stipulato il 16/06/1978 a firma di notaio Fazio, trascritto il 13/07/1978 a Messina ai nn. 11893/12645.

Il titolo è riferito solamente a quota pari ad 1/2 del terreno

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 19/01/2007 fino al 12/02/2008).

Il titolo è riferito solamente a quota di Nicolò Conti.

Atto di successione devoluta per legge, Den.49 Vol.155/7, trascritta il 07.11.2008 ai nn.28585 rp. e 42513 rg.; nonché atto di accettazione tacita di eredità del 12.02.2008 a rogito del Dott. Paderni Giovanni, Notaio in Messina, Rep.70134/22032, trascritto l'08.09.2020 ai nn.14638 rp. e 20487 rg. in morte avvenuta il 19.01.2007 di: CONTI NICOLÒ nato a Sant'Agata di Militello il 10.02.1926

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/02/2008



fino al 08/02/2011), con atto stipulato il 12/02/2008 a firma di Dott. Paderni Giovanni ai nn. 70134/22032 di repertorio, registrato il 26/02/2008 a Messina ai nn. 1864, trascritto il 27/02/2008 a Messina ai nn. 5886/8224

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

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

Concessione edilizia N. **17/2011**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di un complesso residenziale (corpi di fabbrica n.1-2-3-4-5), rilasciata il 12/04/2011 con il n. 17/2011 di protocollo

D.I.A. N. **prot.10745 del 19/04/2012** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifiche distributive interne e di alcuni prospetti, nonché realizzazione di aperture a piano cantinato del fabbricato n.5 (tipo E), al fine di renderlo carrabile, presentata il 19/04/2012 con il n. 10745 di protocollo

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

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.A. n.380 del 02/11/1988, l'immobile ricade in zona CS1 residenza stagionale, zona collinare. Norme tecniche di attuazione ed indici: art.68 delle Norme tecniche di attuazione Le zone indicate con il simbolo grafico "Cs" riguardano le parti del territorio inedificato, destinate a nuovi complessi insediativi per residenza stagionale, per ricettività alberghiera e per le connesse attrezzature del tempo libero. In tali zone l'attività edilizia è subordinata alla preventiva approvazione di piani di lottizzazione convenzionata, estesa ad una intera zona o a parte organica di essa della estensione minima appresso indicata, ammessi ed autorizzati dal Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia. Sui confini non sono ammesse testate cieche ed è previsto il distacco minimo di 5,00 metri. Il distacco minimo fra edifici tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, si regola come per le zone C. L'indice di piantumazione è fissato in 50 alberi/ettaro. Le norme particolari che dovranno essere rispettate nella redazione dei piani di lottizzazione e che regoleranno l'attività edilizia sono le seguenti Zone Cs1 (collinare) - la tipologia edilizia è a case isolate, doppie, quadruple, a ballatoio, a schiera; - la densità territoriale massima è di 0,30 mc/mq; - la densità fondiaria massima è di 0,32 mc/mq; - l'estensione minima del piano di lottizzazione è di 7 ettari e al suo interno bisogna destinare ad attrezzature pubbliche, a parcheggi, aree in misura di 12 mq per ogni 100 mc di volume costruito; - la dimensione minima dei lotti edificabili è di mq. 2000; - l'altezza degli edifici non può superare i ml. 6,00, con un piano fuori terra oltre il piano seminterrato; Per la zona ad ovest del torrente Alessi che è caratterizzata da abitato sparso, si consente l'attività edilizia per singole iniziative, soggette alle seguenti norme: la superficie minima del lotto è fissata in mq.2.500,00; l'altezza degli edifici non può essere superiore a mt.6,50 l'indice di fabbricabilità fondiaria non deve superare 0,30 mc/mq le costruzioni debbono essere di tipo isolato il numero dei piani non superiore a due. Il titolo è riferito solamente al immobili

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### Appartamento

L'immobile risulta catastato come finito, quando ancora è in corso di costruzione. E' stato presentato dal sottoscritto atto di aggiornamento catastale per riportare l'immobile in categoria "in corso di costruzione" categoria catastale F3 approvato con Docfa Protocollo n.: ME0033093 del 27/04/2021.

A seguito di tale aggiornamento l'immobile risulta censito al Nuovo Catasto Edilizio urbano del comune di S. Agata Militello al foglio n.9 particella 859 sub.23 ( ex sub.8)

### Garage



Risulta catastato come finito, quando ancora è in corso di costruzione. E' stato presentato dal sottoscritto atto di aggiornamento catastale per riportare l'immobile in categoria "in corso di costruzione" categoria catastale F3 approvato con Docfa Protocollo n.: ME0033093 del 27/04/2021. A seguito di tale aggiornamento l'immobile risulta censito al Nuovo Catasto Edilizio urbano del comune di S. Agata Militello al foglio n.9 particella 859 sub.24 (ex sub.9)

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

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

##### **CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile risulta catastato come finito, quando ancora è in corso di costruzione. E' stato presentato dal sottoscritto atto di aggiornamento catastale per riportare l'immobile in categoria "in corso di costruzione" categoria catastale F3 approvato con Docfa Protocollo n.: ME0033093 del 27/04/2021. A seguito di tale aggiornamento l'immobile risulta censito al Nuovo Catasto Edilizio urbano del comune di S. Agata Militello al foglio n.9 particella 859 sub.23

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di atto di aggiornamento catastale L'immobile risulta catastato come finito (sub.3), quando ancora è in corso di costruzione. E' stato presentato dal sottoscritto atto di aggiornamento catastale per riportare l'immobile in categoria "in corso di costruzione" categoria catastale F3 approvato con Docfa Protocollo n.: ME0033093 del 27/04/2021. A seguito di tale aggiornamento l'immobile risulta censito al Nuovo Catasto Edilizio urbano del comune di S. Agata Militello al foglio n.9 particella 859 sub.23  
L'immobile risulta **conforme**.

#### 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 SANT'AGATA DI MILITELLO CONTRADA CALARCO SNC

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SANT'AGATA DI MILITELLO contrada Calarco snc, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare, facente parte del Fabbricato 5 (Tipo E con due unità immobiliari singole) del piano di lottizzazione approvato, con altezza utile interna di ml.3,00, è composta da due camere da letto, disimpegno, bagno e soggiorno con angolo cottura . Allo stato attuale l'immobile si trova allo stato rustico in quanto sono state realizzate le tramezzature interne ed esterne, la copertura, gli intonaci interni ed esterni e la predisposizione degli impianti elettrici ed idrici. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda, di circa mq. 58,00 oltre terrazza esterna e corte.

All'unità immobiliare si accede dalla strada di lottizzazione sub.2 e mediante una scala in c.a. si raggiunge la corte esterna dell'abitazione da cui si accede all'appartamento

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 859 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria F/3, classe unica, consistenza 0, indirizzo catastale: contrada Calarco, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/02/2011 Nota presentata con



Modello Unico in atti dal 14/02/2011 Repertorio n.: 33769 Rogante: PENNA ADELE Sede: MESSINA Registrazione: Sede: PERMUTA (n. 3172.2/2011)  
Coerenze: confina nell'insieme con strada di lottizzazione (sub.2), con posto auto scoperto (sub.18), con sottostante autorimessa (sub.24 (ex. sub.9)) e con fabbricato altra ditta (sub.19) e con B.C.N.C. (sub.1) e con terreno altra ditta di cui alla particella 412  
Appartamento L'immobile risulta catastato come finito, quando ancora è in corso di costruzione. E' stato presentato dal sottoscritto atto di aggiornamento catastale per riportare l'immobile in categoria "in corso di costruzione" categoria catastale F3 approvato con Docfa Protocollo n.: ME0033093 del 27/04/2021. A seguito di tale aggiornamento l'immobile risulta censito al Nuovo Catasto Edilizio urbano del comune di S. Agata Militello al foglio n.9 particella 859 sub.23 ( ex sub.8)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Capo D'Orlando(15 Km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 2 Km	nella media	
ferrovia distante 5 Km	nella media	
porto distante 4 Km	nella media	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare, facente parte del Fabbricato 5 (Tipo E con unica immobiliare) del piano di lottizzazione approvato, con altezza utile interna di ml.3,00, è composta da due camere da letto, disimpegno, bagno, soggiorno con angolo cottura. Allo stato attuale l'immobile si trova allo stato rustico in quanto sono state realizzate le tramezzature interne ed esterne, la copertura, gli intonaci interni ed esterni e la predisposizione degli impianti elettrici ed idrici. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda, di circa mq.58,00 oltre terrazza esterna e corte. La struttura è stata realizzata con uno scheletro portante in cemento armato con telai piani verticali tessuti secondo le due direzioni principali dell'edificio, opportunamente collegati ed interagenti tra loro. I muri di tamponamento sono in "POROTON", legati con malta cementizia; le tramezzature interne sono realizzate in mattoni forati dello spessore di cm 8. Le pareti esterne sono intonacate con malta cementizia; la copertura è realizzata a falde inclinate della pendenza del 30%, in c.a.con strato di materiale idoneo a garantire l'isolamento e l'impermeabilizzazione e, quindi, il manto in tegole.

Delle Componenti Edilizie:

<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in intonaco	nella media	
---	-------------	--



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
appartamento	58,00	x	100 %	=	58,00
terrazza	25,00	x	30 %	=	7,50
terrazza	39,00	x	10 %	=	3,90
corte	58,00	x	10 %	=	5,80
corte	240,00	x	2 %	=	4,80
<b>Totale:</b>	<b>420,00</b>				<b>80,00</b>

ACCESSORI:

**posto auto**, composto da posto auto scoperto, sviluppa una superficie commerciale di **4,60** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 859 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 23 mq, rendita 21,59 Euro, indirizzo catastale: contrada Calarco, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/02/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/02/2011 Repertorio n.: 33769 Rogante: PENNA ADELE Sede: MESSINA Registrazione: Sede: PERMUTA (n. 3172.2/2011)  
Coerenze: Confina con strada di lottizzazione (sub.2), con corte fabbricato sub.8 e con corte unità immobiliare sub.9

**posto auto**, composto da autorimessa, sviluppa una superficie commerciale di **43,50** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 859 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria F/3, classe unica, consistenza 0, indirizzo catastale: CONTRADA CALARCO SNC, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/02/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/02/2011 Repertorio n.: 33769 Rogante: PENNA ADELE Sede: MESSINA Registrazione: Sede: PERMUTA (n. 3172.2/2011)  
Coerenze: Confina con strada di lottizzazione sub.2, con superiore unità immobiliare sub.23 ( ex. sub.8), con altra unità immobiliare sub.20 e con posto auto scoperto sub.18 e con terreno altra ditta di cui alla particella 412

Garage Risulta catastato come finito, quando ancora è in corso di costruzione. E' stato presentato dal sottoscritto atto di aggiornamento catastale per riportare l'immobile in categoria "in corso di costruzione" categoria catastale F3 approvato con Docfa Protocollo n.: ME0033093 del 27/04/2021. A seguito di tale aggiornamento l'immobile risulta censito al Nuovo Catasto Edilizio urbano del comune di S. Agata Militello al foglio n.9 particella 859 sub.24 (ex sub.9)

**altro terreno**, composto da quota parte di terreno (1/7) di cui al foglio di mappa n.9 particella 774. Strada di accesso ai lotti ( diritto d'uso e passaggio ai Beni comuni non censibili sub.1 (RISERVA IDRICA, MACCHINARI) e sub.2 (STRADA DI ACCESSO, AREE CONDOMINIALI), sviluppa una superficie commerciale di **0,07** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 647 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 2, superficie 20, reddito agrario 0,08 € reddito dominicale 0,18 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tipo mappale del 14/05/2003 protocollo n. 111489 in atti dal 14/05/2003 (n. 1388.1/2003)  
Coerenze: confina con strada pubblica, con terreno di cui al foglio n.9 particella 869 e con



terreno di cui al foglio n.9 particella 774

**altro terreno**, composto da quota parte di terreno (1/7) di cui al foglio di mappa n.9 particella 774. Strada di accesso ai lotti ( diritto d'uso e passaggio ai Beni comuni non censibili sub.1 (RISERVA IDRICA, MACCHINARI) e sub.2 (STRADA DI ACCESSO, AREE CONDOMINIALI), sviluppa una superficie commerciale di **0,11** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 774 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 2, superficie 30, reddito agrario 0,12 € reddito dominicale 0,26 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 25/01/2011 protocollo n. ME0022815 in atti dal 25/01/2011 presentato il 24/01/2011 (n. 22815.1/2011)

Coerenze: Confina con terreno di cui al foglio n.9 particella 647, con terreno di cui al foglio n.9 particella 859 e con strada pubblica

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzie operanti nella zona (07/04/2021)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.200,00

OMI (07/04/2021)

Valore minimo: 760,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2 Provincia: MESSINA Comune: SANT'AGATA DI MILITELLO Fascia/zona: Semicentrale/C/DA PIANA - C/DA CUCCUBELLO - C/DA CALARCO - C/DA CAVARRETTA - C/DA MINA` - C/DA MUTI Codice zona: C2 Microzona: 3 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore al metroquadro utilizzato per la stima dell'immobile è stato ottenuto tenendo conto della media dei valori ricavati sia minimi che massimi, sia tramite agenzie immobiliari che tramite l'OMI.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	80,00	x	965,00	=	<b>77.200,00</b>
Valore superficie accessori:	48,28	x	965,00	=	<b>46.588,75</b>
					<b>123.788,75</b>

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
per immobile allo stato rustico	-49.515,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 74.273,25**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 74.273,25**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento di stima utilizzato è il metodo comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio

Il valore al metroquadrato utilizzato per la stima dell'immobile è stato ottenuto tenendo conto della media dei valori ricavati sia minimi che massimi, sia tramite agenzie immobiliari che tramite l'OMI.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Sant'Agata di Militello, agenzie: operanti nella 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	appartamento	80,00	48,28	74.273,25	74.273,25
				<b>74.273,25 €</b>	<b>74.273,25 €</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: **€ 74.273,25**

### 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: **€ 11.140,99**

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: **€ 63.132,26**



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 35/2020

## LOTTO 7

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

**A** appartamento a PIRAINO via Calanovella snc, frazione Calanovella, della superficie commerciale di **72,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare, posta al piano terra e primo in un corpo di fabbrica a due elevazioni f.t., con altezza utile

interna di ml.2,70, è composta:

al piano terra da una cucina pranzo con angolo cottura, un antibagno e bagno

al piano primo da due camere da letto, disimpegno, bagno. Al piano primo si accede mediante una scala con struttura in ferro rivestita in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1065 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 4,5 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: VIA CALANOVELLA SNC , piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 12/10/2011 protocollo n. ME0337799 in atti dal 18/10/2011 Registrazione: Sede: COSTIT. N.319000/2011 ATTO DEL 18/02/09 (n. 29925.1/2011) Coerenze: Confina con unità immobiliari altra ditta( subb.5 e 7), con strada pubblica e con cortile comune (sub.9)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2012.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>72,00 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>€ 80.460,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 68.391,00</b>
Data della valutazione:	<b>24/05/2021</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo.

La sig.ra Cammarata Giulia detiene l'immobile in virtù di preliminare non trascritto nè registrato, dunque non opponibile alla procedura.



## 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 **volontaria**, stipulata il 27/01/2010 a firma di notaio Arrigo ai nn. 1590/4002 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

Importo ipoteca: euro 700.000,00.

Importo capitale: euro 350.000,00.

Durata ipoteca: 14 anni.

La formalità è riferita solamente a Grava su terreno in Piraino al fg.1 part.lle 1043-1044-1046 sul quale insiste l'immobile.

Annotazioni ANNOTAZIONE presentata il 04/10/2010 Servizio di P.I. di MESSINA Registro particolare n. 4513 Registro generale n. 31097 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE ANNOTAZIONE presentata il 21/12/2010 Servizio di P.I. di MESSINA Registro particolare n. 5936 Registro generale n. 40613 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE ANNOTAZIONE presentata il 06/05/2013 Servizio di P.I. di MESSINA Registro particolare n. 1415 Registro generale n. 11100 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 13/08/2014 Servizio di P.I. di MESSINA Registro particolare n. 3295 Registro generale n. 20059 Tipo di atto: 0800 - SOSPENSIONE PAGAMENTO RATE DI AMMORTAMENTO ANNOTAZIONE presentata il 13/08/2014 Servizio di P.I. di MESSINA Registro particolare n. 3296 Registro generale n. 20060 Tipo di atto: 0821 - RIDUZIONE DI SOMMA ANNOTAZIONE presentata il 13/08/2014 Servizio di P.I. di MESSINA Registro particolare n. 3297 Registro generale n. 20061 Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA ANNOTAZIONE presentata il 13/08/2014 Servizio di P.I. di MESSINA Registro particolare n. 3298 Registro generale n. 2006 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ipoteca **giudiziale**, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo del 20.11.2013 Tribunale di Patti, Rep.522.

Importo ipoteca: euro 26.000,00.

Importo capitale: euro 21.548,83.

N.02032/15107 del 02.07.2015 – IPOTECA GIUDIZIALE – per la complessiva somma di €21.268,00 di cui €20.357,64 capitale

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

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE – notificato il 27.06.2020 Tribunale di Patti, Rep.379.

N.12070/16639 del 30.07.2020 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE – notificato il 27.06.2020 Tribunale di Patti, Rep.379

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:	

Il procedimento di stima utilizzato è il metodo comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio  
Il valore al metroquadrato utilizzato per la stima dell'immobile è stato ottenuto tenendo conto della media dei valori ricavati sia minimi che massimi, sia tramite agenzie immobiliari che tramite l'OMI.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/02/2009), con atto stipulato il 18/02/2009 a firma di notaio Arrigo ai nn. 12472/3130 di repertorio, registrato il 28/02/2009 a Patti ai nn. 446 serie 1T, trascritto il 02/03/2009 a Messina ai nn. 7455/5236.  
Atto di permuta

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/04/1991 fino al 18/02/2009), con atto stipulato il 06/04/1991 a firma di notaio Natoli ai nn. 5808 di repertorio, trascritto il 04/05/1991 a Messina ai nn. 11184/13212

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **36/2008**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di n. 7 unità residenziali ubicate nel lotto "H" del Piano di Lottizzazione in località Calanovella. , presentata il 04/08/2008 con il n. prot.8664 di protocollo, rilasciata il 04/12/2008.  
Inizio lavori nota prot. 6694 del 25/05/2009. Successivamente con nota prot. 6195/ 10140 del 04/08/2009 è stata fatta voltura alla C.E. a nome della ditta Sicilcasa srl

Concessione edilizia N. **16/2011**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla C.E. n.36/2008, presentata il 11/10/2010 con il n. 13400 di protocollo, rilasciata il 11/10/2011

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.A. n.413 del 02/05/1990, l'immobile ricade in zona Zona "C3"- Zona di espansione a carattere turistico- ricettivo, residenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Si tratta di zona del territorio sia marina che collinare di notevole pregio ambientale generalmente separata dalla struttura urbanistica dei centri abitati, suscettive a contenere insediamenti autosufficienti per la residenza stagionale. Strumento di attuazione: Piano di lottizzazione convenzionato - densità territoriale max 0,75 mc/mq; - Area minima di intervento:mq 5000 -Lotto minimo di edificazione: mq 400 - Rapporto massimo di copertura 30% - Altezza massima metri 7,50 - Numero massimo di piani fuori terra: due -Distanza tra fabbricati fronti ciechi metri 0,00 fronti finestrati metri 10,00 - Distanza dal ciglio stradale come da D.M. 2/4/1968 n. 1044- distanza dai confini:



metri 0,00- metri 5,00 - Destinazione d'uso: residenziale, attrezzature turistico ricettive; - Tipologia: case isolate a schiera in linea a patio. E' fatto obbligo a tutte le costruzioni il rispetto della distanza minima di metri 150 dalla linea di battigia rilevata in loco. E' fatto obbligo il rispetto assoluto dell'alberatura esistente di alto fusto (ulivi, acacie, pini etc.) Sono ammesse le costruzioni gradonate che si adagiano sull'andamento morfologico del pendio con il massimo di quattro gradoni consecutivi anche in deroga delle limitazioni di altezza e di numero massimo di piani fuori terra. -Zone di attuazione del P. L. o P. P. approvati. Le zone perimetrate con segno grafico tratto e punto riguardano i piani di lottizzazione o particolareggiati divenuti esecutivi ai sensi dell'art. 8 della legge 06/08/1967 n. 765 e successive modificazioni, in tale zona i parametri urbanistici sono definiti dalle norme di attuazione delle lottizzazioni stesse. Qualora non si verificano le condizioni dell'art.8 della legge 06/08/1967 n. 765 le lottizzazioni in corso e le zone debbono essere adeguate alla presente normativa. In tal caso tutte le zone ricadenti nella fascia di rispetto compresa nei 150 m dalla battigia ai sensi dell'articolo 15 della legge regionale 78 del 22 giugno del 1976 restano inedificabili con indici di fabbricabilità territoriale e/o fondiaria nulla. Per tutte le aree ricadenti lungo l'asse viario che da Gliaca (imbocco S.S. 113) porta alla frazione Salinà, compresa questa stessa, è fatto obbligo, prima del rilascio dell'eventuale autorizzazione a lottizzare e /o della singola concessione edilizia, della redazione di apposita relazione geologica e geotecnica con la verifica della stabilità dei suoli e dei pendii; per le stesse zone è fatto obbligo, inoltre, il distacco di metri 10,00 di tutte le costruzioni dei torrenti. Si certifica altresì che la suddetta particella catastale non rientra tra quelle inserite nel catasto delle superfici percorse dal fuoco di cui alla citata Delibera di Giunta Municipale n. 24 del 13/02/2008 e del sistema informatico del comando del corpo forestale della Regione Sicilia. Si precisa che gli indici e parametri di zona urbanistica superiormente certificati non tengono conto di eventuali edificazioni che hanno interessato gli appezzamenti catastalmente indicati con le particelle in argomento; ciò significando che le volumetrie edilizie, insediabili sugli stessi o trasferibili, dovranno essere valutate sulla scorta dei titoli edilizi eventualmente rilasciati con l'asservimento degli appezzamenti de quibus.

## 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 PIRAINO VIA CALANOVELLA SNC, FRAZIONE CALANOVELLA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PIRAINO via Calanovella snc, frazione Calanovella, della superficie commerciale di **72,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare, posta al piano terra e primo in un corpo di fabbrica a due elevazioni f.t., con altezza utile

interna di ml.2,70, è composta:

al piano terra da una cucina pranzo con angolo cottura, un antibagno e bagno

al piano primo da due camere da letto, disimpegno, bagno. Al piano primo si accede mediante una



scala con struttura in ferro rivestita in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1065 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 4,5 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: VIA CALANOVELLA SNC , piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 12/10/2011 protocollo n. ME0337799 in atti dal 18/10/2011 Registrazione: Sede: COSTIT. N.319000/2011 ATTO DEL 18/02/09 (n. 29925.1/2011)  
Coerenze: Confina con unità immobiliari altra ditta( subb.5 e 7), con strada pubblica e con cortile comune (sub.9)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2012.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Capo D'Orlando(15 Km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 6 Km

nella media 

porto distante 10 Km

nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare, posta al piano terra e primo in un corpo di fabbrica a due elevazioni f.t., con altezza utile

interna di ml.2,70, è composta:

al piano terra da una cucina pranzo con angolo cottura, un antibagno e bagno

al piano primo da due camere da letto,disimpegno, bagno.

Al piano primo si accede mediante una scala con struttura in ferro rivestita in legno. Le rifiniture interne sono quelle tipiche degli appartamenti di civile abitazione non di lusso. Gli infissi esterni sono in alluminio con persiana, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato. L'appartamento è dotato di impianto idrico autonomo con boiler elettrico. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda, di circa mq.61,00 oltre terrazzo e corte esterna.

Delle Componenti Edilizie:

*cancello:* anta singola a battente realizzato in ferro

nella media 

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in alluminio

nella media 

*infissi interni:* a battente realizzati in legno

nella media 



massello

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in intonaco

nella media 

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica

nella media 

*portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in legno massello

nella media 

*protezioni infissi esterni:* persiane realizzate in alluminio

nella media 

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme

nella media 

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in privata , la rete di distribuzione è realizzata in tubi coibentati conformità: conforme

nella media 

CLASSE ENERGETICA:



[169,1560 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 07\_2021 registrata in data 13/04/2021

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
appartamento	61,00	x	100 %	=	61,00
balcone	25,00	x	30 %	=	7,50
balcone	23,00	x	10 %	=	2,30
corte	12,00	x	10 %	=	1,20
<b>Totale:</b>	<b>121,00</b>				<b>72,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzie operanti nella zona (07/04/2021)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.600,00

OMI (07/04/2021)

Valore minimo: 670,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2 Provincia: MESSINA Comune: PIRAINO Fascia/zona:Suburbana/LOC. CALANOVELLA - SERRO MARTINI - GAROFALO Codice zona: E1Microzona:



3Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore al metroquadrato utilizzato per la stima dell'immobile è stato ottenuto tenendo conto della media dei valori ricavati sia minimi che massimi, sia tramite agenzie immobiliari che tramite l'OMI.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 72,00 x 1.117,50 = **80.460,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 80.460,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 80.460,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Piraino, agenzie: operanti nella 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	appartamento	72,00	0,00	80.460,00	80.460,00
				<b>80.460,00 €</b>	<b>80.460,00 €</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: **€ 80.460,00**

### 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 **€ 12.069,00**



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
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 68.391,00</b>

data 24/05/2021

il tecnico incaricato  
ing. MASSIMO BRANCATELLI

