



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

68/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
SIENA NPL 2018 S.R.L. e per essa JULIET S.p.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott. Gianluca Peluso

CUSTODE:
avv. Maria Cristina Maniaci

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/09/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ing. Massimo Brancatelli

CF:BRNMSM75L29I199E
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 68/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SANTO STEFANO DI CAMASTRA VIA ANTONINO GAROFALO n. 63 , della superficie commerciale di **86,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento, che si sviluppa su terzo e quarto piano collegati da scala interna, fa parte di un vecchio fabbricato a cinque elevazioni f.t., ubicato in zona centrale e con discreta viabilità di accesso, servizi ed attività commerciali risultano reperibili a qualche centinaio di metri.

Trattasi di appartamento per civile abitazione sito nel comune di Santo Stefano di Camastra via Garofalo 63 piani terzo e quarto, composto da quattro vani oltre terrazza e censito al NCEU di Santo Stefano di Camastra foglio 2 particella 1037 sub 4 Cat. A/4 C1 2 vani 4 rendita catastale € 157,00.

Per quanto riguarda l'appartamento lo stesso presenta al terzo piano un unico grande vano oltre servizio e ripostiglio e al superiore quarto piano altro vano e cucina il tutto prospettante su un terrazzo antistante. La superficie del piano terzo risulta di circa mq 49,00 mentre il piano quarto risulta mq 29,00 per un totale di mq 78,00 oltre il terrazzino e balconi per una superficie di circa 30 mq. Le condizioni di manutenzione risultano pessime con macchie di umidità, distacco di intonaci impianti e rifiniture insufficienti. Si precisa che dal piccolo pianerottolo del terzo piano si accede, tramite porta, ad altro appartamento di proprietà di parenti del proprietario dell'immobile pignorato. Il costo relativo al ripristino della muratura di chiusura verrà considerato e defalcato dall'importo del valore di stima dell'immobile in oggetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3-4, ha un'altezza interna di 290. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1037 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 157,00 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTONINO GAROFALO n. 63 , piano: 3 - 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: confina a nord con Nigrelli Giovanni, a sud con via A. Garofalo, ad est con Maglio Carmelo, ad ovest con eredi Azzolina Salvatore, salvo se altri.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	86,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.355,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.201,96

Data della valutazione:

14/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 21/10/1999 Numero di repertorio 38224 Notaio ALIOTO SALVATORE Sede MILAZZO (ME).

Importo ipoteca: euro 51.645,69.

Importo capitale: euro 25.822,84.

Durata ipoteca: 10 anni.

ISCRIZIONE NN. 27617/3138 del 08/10/2019 IPOTECA IN RINNOVAZIONE dell'ISCRIZIONE NN. 27990/3791 del 26/10/1999 nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 21/10/1999 Numero di repertorio 38224 Notaio ALIOTO SALVATORE Sede MILAZZO (ME)

ipoteca **legale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73 del 27/05/2005.

Importo ipoteca: euro 101.426,06.

Importo capitale: euro 50.713,03.

IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73 del 27/05/2005 Numero di repertorio 2161/2003 emesso da MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONI TRIBUTI Sede MESSINA . RICHIESTA DI ISCRIZIONE DI IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73 L'IPOTECA VIENE ISCRITTA PER IL DOPPIO DEL DEBITO ISCRITTO A RUOLO PIU' ACCESSORI.

ipoteca **giudiziale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: EURO 32.000.

Importo capitale: EURO 20.304,89.

ISCRIZIONE NN. 11201/3873 del 15/03/2006 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 08/06/2005 Numero di repertorio 169/2005 emesso da TRIBUNALE DI SANT'AGATA MILITELLO Sede SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) A favore di BANCA

MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA Sede SIENA Codice fiscale 00884060526 (Domicilio ipotecario eletto MESSINA VIA T. CANNIZZARO N. 100), contro AZZOLINA GIOVANNI Nato il 11/07/1970 a SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) Codice fiscale ZZLGNN70LI 11199V, MIRAGLIOTTA MARIA ANGELA Nata il 26/03/1975 a SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) Codice fiscale MRGMNG75C661199S capitale€ 20.304,89 Totale€ 32.000,00

ipoteca **legale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO ESATTORIALE del 26/11/2015 Numero di repertorio 423/2015.

Importo ipoteca: euro 1.739.989,54.

Importo capitale: euro 869.994,77.

IPOTECA LEGALE nascente da RUOLO ESATTORIALE del 26/11/2015 Numero di repertorio 423/2015 emesso da RISCOSSIONE SICILIA SPA Sede MESSINA

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

TRASCRIZIONE NN. 32050/25427 del 17/12/2013 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 02/10/2013 Numero di repertorio 705/2013 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PATTI Sede PATTI (ME)

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

TRASCRIZIONE NN. 32830/26268 del 02/12/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 26/10/2022 Numero di repertorio 844 emesso da TRIBUNALE PATTI Sede PATTI (ME)

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:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 21/10/1999 a firma di Notaio ALIOTO SALVATORE ai nn. 38223 di repertorio, trascritto il 26/10/1999 a Messina ai nn. 27989/23068

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Trattasi di fabbricato edificato in data antecedente il 01/09/1967 e pertanto risulta in regola con la normativa edilizia. Inoltre non si riscontra alcun tipo di abusivismo sanato o da sanare.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DECRETO Ass. Territorio ed Ambiente del 20 aprile 2004, pubblicato sulla GURS n.23 del 28/05/2004, l'immobile ricade in zona ZONE B1 - trasformazione per singoli edifici.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 25 Zone di tipo B. Delimitazioni (c1) - Le zone B (sottozone B1 - B2 - B3 - Bo) comprendono parti del territorio di residenza consolidata comprese dentro il perimetro urbano già quasi totalmente edificate. Sono delimitate ed individuate nelle planimetrie di P.R.G. e sono soggette a interventi di edificazione ex novo dei lotti liberi, di sopraelevazione, restauro conservativo, consolidamento, manutenzione, ripristino tecnologico, ristrutturazione e adeguamento funzionale, sostituzione di interi edifici, urbanistica secondo quanto specificato dalle norme del presente capitolo e del capitolo delle categorie di intervento (c.2)- Per quanto concerne le attività commerciali: - E' consentito l'insediamento di esercizi commerciali con superficie di vendita fino a 600 mq.; - E' consentito l'insediamento di attività nei seguenti raggruppamenti merceologici ex art. 2 L.R. 28/99: a) settore I tutte b) settore II tutte c) settore III tutte Art. 26 - ZONE B1 - trasformazione per singoli edifici. (c.1) - Nelle zone indicate con il simbolo B1 è consentita la costruzione per singoli edifici nelle aree libere, ovvero la trasformazione mediante demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti nei singoli lotti, ovvero la sopraelevazione. Nelle aree libere è consentito l'intervento edilizio diretto solo per lotti interclusi e di superficie non superiore ai 1.000 mq ai sensi dell'art. 39 della L.R. 19/1972. Per lotti di superficie superiore ai 1.000 mq sarà necessario piano di lottizzazione. (c.2) - L'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare 5 mc/mq per i lotti di superficie superiore a 200 mq; (c.3) - L'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare 9 mc/mq per i lotti di superficie inferiore a 120 mq; (c.4) - Il volume realizzabile sarà di 1000 mc per i lotti di superficie superiore a mq 120 e fino a 200 mq; (c.5) - La superficie di cui ai commi c2, c3, c4 dovrà risultare da frazionamento certo anteriore al 27/12/1978; (c.6) - Indice di copertura 1 mq/mq; (c.7) - Il numero dei piani massimo fuori terra non può essere superiore a tre; (c.8) - L' altezza massima consentita è di mt. 11,00; (c.9) - Sono ammessi cortili e chiostrine; (c.10) - La tipologia è libera; (c.11) - E' prescritto il distacco minimo assoluto di mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, riducibili nel caso di prospetti su strade pubbliche di larghezza inferiore a mt. 10,00; (c.12) - Sono ammesse testate cieche tra fabbricati; (c.13) - Rispetto ai confini di lotto, i fabbricati possono essere a testate cieche o arretrarsi di mt. 5,00 ove per i lotti confinanti venga concordato con atto pubblico con i rispettivi proprietari uguale arretramento;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si precisa che dal piccolo pianerottolo del terzo piano si accede, tramite porta, ad altro appartamento di proprietà di parenti del proprietario dell'immobile pignorato. Il costo relativo al ripristino della muratura di chiusura verrà considerato e defalcato dall'importo del valore di stima dell'immobile in oggetto.

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

Costi di regolarizzazione:

- Rifacimento parete divisoria: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 MESE

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SANTO STEFANO DI CAMASTRA VIA ANTONINO GAROFALO N. 63

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SANTO STEFANO DI CAMASTRA VIA ANTONINO GAROFALO n. 63 , della superficie commerciale di **86,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento, che si sviluppa su terzo e quarto piano collegati da scala interna, fa parte di un vecchio fabbricato a cinque elevazioni f.t., ubicato in zona centrale e con discreta viabilità di accesso, servizi ed attività commerciali risultano reperibili a qualche centinaio di metri.

Trattasi di appartamento per civile abitazione sito nel comune di Santo Stefano di Camastra via Garofalo 63 piani terzo e quarto, composto da quattro vani oltre terrazza e censito al NCEU di Santo Stefano di Camastra foglio 2 particella 1037 sub 4 Cat. A/4 C1 2 vani 4 rendita catastale € 157,00.

Per quanto riguarda l'appartamento lo stesso presenta al terzo piano un unico grande vano oltre servizio e ripostiglio e al superiore quarto piano altro vano e cucina il tutto prospettante su un terrazzo antistante. La superficie del piano terzo risulta di circa mq 49,00 mentre il piano quarto risulta mq 29,00 per un totale di mq 78,00 oltre il terrazzino e balconi per una superficie di circa 30 mq. Le condizioni di manutenzione risultano pessime con macchie di umidità, distacco di intonaci impianti e rifiniture insufficienti. Si precisa che dal piccolo pianerottolo del terzo piano si accede, tramite porta, ad altro appartamento di proprietà di parenti del proprietario dell'immobile pignorato. Il costo relativo al ripristino della muratura di chiusura verrà considerato e defalcato dall'importo del valore di stima dell'immobile in oggetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3-4, ha un'altezza interna di 290. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1037 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 157,00 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTONINO GAROFALO n. 63 , piano: 3 - 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: confina a nord con Nigrelli Giovanni, a sud con via A. Garofalo, ad est con Maglio Carmelo, ad ovest con eredi Azzolina Salvatore, salvo se altri.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono S. Agata Militello(30 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:

mediocre 

esposizione:

mediocre 

luminosità:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento, che si sviluppa su terzo e quarto piano collegati da scala interna, fa parte di un vecchio fabbricato a cinque elevazioni f.t., ubicato in zona centrale e con discreta viabilità di accesso, servizi ed attività commerciali risultano reperibili a qualche centinaio di metri.

Trattasi di appartamento per civile abitazione sito nel comune di Santo Stefano di Camastra via Garofalo 63 piani terzo e quarto, composto da quattro vani oltre terrazza e censito al NCEU di Santo Stefano di Camastra foglio 2 particella 1037 sub 4 Cat. A/4 C1 2 vani 4 rendita catastale € 157,00.

Per quanto riguarda l'appartamento lo stesso presenta al terzo piano un unico grande vano oltre servizio e ripostiglio e al superiore quarto piano altro vano e cucina il tutto prospettante su un terrazzo antistante. La superficie del piano terzo risulta di circa mq 49,00 mentre il piano quarto risulta mq 29,00 per un totale di mq 78,00 oltre il terrazzino e balconi per una superficie di circa 30 mq. Le condizioni di manutenzione risultano pessime con macchie di umidità, distacco di intonaci impianti e rifiniture insufficienti. Si precisa che dal piccolo pianerottolo del terzo piano si accede, tramite porta, ad altro appartamento di proprietà di parenti del proprietario dell'immobile pignorato. Il costo relativo al ripristino della muratura di chiusura verrà considerato e defalcato dall'importo del valore di stima dell'immobile in oggetto.

CLASSE ENERGETICA:



[89,60 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20230913-083091-49558 registrata in data 13/09/2023

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	78,00	x	100 %	=	78,00
terrazzo	24,00	x	30 %	=	7,20
balcone	3,00	x	30 %	=	0,90
Totale:	105,00				86,10

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzie immobiliari operanti in zona (04/07/2023)

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 1.000,00

OMI (04/07/2023)

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 970,00

Note: Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2 Provincia: MESSINA Comune: S STEFANO DI CAMASTRA Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO, C.DA CARCARELLA, C.DA CHIUSA Codice zona: B1Microzona: 1Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 86,10 x 805,00 = **69.310,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
PER STATO DI FATTO	-34.655,25

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 34.655,25**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 34.655,25**

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 Santo Stefano di Camastra, agenzie: operanti nella zona, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	86,10	0,00	34.655,25	34.655,25
				34.655,25 €	34.655,25 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 34.355,25**

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: **€. 5.153,29**

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: **€. 29.201,96**

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SANTO STEFANO DI CAMASTRA VIA ANTONINO GAROFALO 65/BIS , della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento, che si sviluppa su secondo e terzo piano collegati da scala interna, fa parte di un vecchio fabbricato a quattro elevazioni f.t., ubicato in zona centrale e con discreta viabilità di accesso, servizi ed attività commerciali risultano reperibili a qualche centinaio di metri.

Trattasi di appartamento per civile abitazione sito nel comune di Santo Stefano di Camastra via Garofalo 65 piani secondo e terzo, composto da 2,5 vani oltre balconi e censito al NCEU di Santo Stefano di Camastra foglio 2 particella 746 sub 4 Cat. A/4 Cl 1 vani 2,5 rendita catastale € 83,92.

Per quanto riguarda l'appartamento lo stesso presenta al secondo piano due camere oltre servizio e disimpegno e al superiore terzo piano altro vano con bagno il tutto prospettante su via garofalo. La superficie totale dei piani risulta di circa mq 87,00 oltre i balconi per una superficie di circa 10 mq. Le condizioni di manutenzione risultano mediocri, con impianti non a norma e rifiniture insufficienti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, ha un'altezza interna di 290 cm. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 746 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 83,92 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTONINO GAROFALO n. 65/BIS , piano: 2 - 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Confina con fabbricati di cui alle particelle 745,744, con via Garofalo, con appartamento di Azzolina Giovanni e con fabbricato di cui alla particella 747.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	90,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.575,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.988,75
Data della valutazione:	14/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 **legale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73 del 27/05/2005.

Importo ipoteca: euro 101.426,06.

Importo capitale: euro 50.713,03.

IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73 del 27/05/2005 Numero di repertorio 2161/2003 emesso da MONTEPASCHI SE.R.I.T. SERVIZIO RISCOSSIONI TRIBUTI Sede MESSINA . RICHIESTA DI ISCRIZIONE DI IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73 L'IPOTECA VIENE ISCRITTA PER IL DOPPIO DEL DEBITO ISCRITTO A RUOLO PIU' ACCESSORI.

ipoteca **giudiziale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: EURO 32.000.

Importo capitale: EURO 20.304,89.

ISCRIZIONE NN. 11201/3873 del 15/03/2006 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 08/06/2005 Numero di repertorio 169/2005 emesso da TRIBUNALE DI SANT'AGATA MILITELLO Sede SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA Sede SIENA Codice fiscale 00884060526 (Domicilio ipotecario eletto MESSINA VIA T. CANNIZZARO N. 100), contro AZZOLINA GIOVANNI Nato il 11/07/1970 a SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) Codice fiscale ZZLGNN70LI 11199V, MIRAGLIOTTA MARIA ANGELA Nata il 26/03/1975 a SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) Codice fiscale MRGMNG75C661199S capitale€ 20.304,89 Totale€ 32.000,00

ipoteca **giudiziale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 22/11/2011.

Importo ipoteca: euro 40.000.

Importo capitale: euro 22.705,70.

ISCRIZIONE NN. 38021/5265 del 21/12/2011 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 22/11/2011 Numero di repertorio 639 emesso da TRIB.PATTI SEZ.SANT'AGATA DI MILITELLO Sede SANT'AGATA DI MILITELLO (ME)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

TRASCRIZIONE NN. 32830/26268 del 02/12/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 26/10/2022 Numero di repertorio 844 emesso da TRIBUNALE PATTI Sede PATTI (ME)

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 1/3, in forza di atto di divisione (dal 16/02/2017).
atto tra vivi verbale di accordo di divisione del 16/02/2017 Numero di repertorio 68255/24356 Notaio ALIOTO SALVATORE Sede MILAZZO (ME) trascritto il 17/02/2017 nn. 3853/2994 da comproprietà con ALESSANDRO ANGELA Nata il 22/03/1950 a SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) Codice fiscale LSSNGL50C62I199K, AZZOLINA PAOLA Nata il 28/02/1974 a SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) Codice fiscale ZZLPLA74B68I199Z, AZZOLINA FRANCESCO Nato il 21/01/1929 a SANTO STEFANO DI CAMASTRA (ME) Codice fiscale ZZLFNC29A211370P. All'esecutato Azzolina Giovanni e ad Alessandro Angela, Azzolina Paola, la quota pari a 1/6 di piena proprietà ciascuno dell'immobile Particella 746 Sub. 4, Santo Stefano Di Camastra Foglio 24 Particella 117, Santo Stefano Di Camastra Foglio 5 Particella 373 era pervenuta per successione in morte di AZZOLINA SALVATORE Nato il 01/07/1940 a SANTO STEFANO DI CAMASTRA (ME) Codice fiscale ZZLSVT40L0I1370F, deceduto il 05/03/1997 registrata il 29/08/1997 al Numero di repertorio 259/158 UFFICIO DEL REGISTRO di Mistretta, trascritta il 11/11/1998 ai NN. 24534/20878 devoluta per legge N.B.: non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità. Ad Azzolina Salvatore, l'immobile di cui sopra, pervenne per atto di divisione del 25/06/1987 Numero di repertorio 7411 Notaio PORRACCILO FILIPPO di S.Stefano di Camastra, trascritto il 04/07/1987 nn. 17421/14619 Si segnala: -dichiarazione di opposizione a divisione (art. 1113 cod. civ) del 08/02/2017 Numero di repertorio 183954/15488 Notaio D'AMICO ANTONIO Sede ACIREALE (CT) trascritto il 13/03/2017 nn. 5801/4551 a favore CREDITO SICILIANO S.P.A., contro AZZOLINA GIOVANNI Nato il 11/07/1970 a SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) Codice fiscale ZZLGNN70LIII199V, ALESSANDRO ANGELA Nata il 22/03/1950 a SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) Codice fiscale LSSNGL50C62I199K, AZZOLINA PAOLA Nata il 28/02/1974 a SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) Codice fiscale ZZLPLA74B68I199Z, AZZOLINA FRANCESCO Nato il 21/01/1929 a SANTO STEFANO DI CAMASTRA (ME) Codice fiscale ZZLFNC29A211370P, avente ad oggetto gli immobili Santo Stefano Di Camastra Foglio 2 Particella 746 Sub. 5 Particella 746 Sub. 3 Particella 746 Sub. 4 Si riporta il quadro D: Il Credito Siciliano s.p.a. con il presente atto -ai fini della trascrizione della volonta' della banca -ai sensi e per gli effetti dell'art. 1113 codice civile dichiara l'opposizione alla divisione delle unita' immobiliari di comune proprieta' dei signori : - Alessandro Angela, in ragione di una sesta parte indivisa, -Azzolina Francesco, in ragione di tre seste parti indivise, - Azzolina Giovanni, in ragione di una sesta parte indivisa e -Azzolina Paola, in ragione di una sesta parte indivisa, facenti parte del fabbricato sito in Santo Stefano di Camastra (Me), distinte in catasto al foglio 2, con: -particella 746 sub 5, cat. a/4, classe I, vani 3, piano terra (gia' sub 1

soppressa, cat. a/6, cl. I, vani 1,5); -particella 746 sub 3, cat. a/4 cl. I, vani 2,5, primo piano; -particella 746 sub 4, cat. a/4, cl. 1, vani 2,5, piano secondo e terzo, secondo il progetto di divisione significato con atto notificato il 03/11/2016 e l'invito a partecipare alla seduta indetta per il giorno 09/02/2017 dall'organismo di mediazione Italia Mediazione - sede di Sant'agata di Militello - quale progetto divisionale prevede la formazione di due lotti, il primo da assegnare al sig. Azzolina Francesco comprendente le due unita' immobiliari identificate al foglio 2, con le particelle 746 sub 5 (ex sub 1) e sub 3 ed il secondo da assegnare ai signori Azzolina Giovanni, Azzolina Paola ed Alessandro Angela comprendente l'unita' immobiliare identificata al foglio 2 con particella 746 sub 4. Il notaio Antonio d'Amico, richiedente la trascrizione dell'atto di opposizione in oggetto, preso atto del rifiuto opposto alla trascrizione medesima dal conservatore dei registri immobiliari di Messina con la motivazione 11 l'opposizione alla divisione (art. 1113 c.c.), a cui fa riferimento l'atto, prevede la preliminare notifica che dal titolo non si evince.", ritenendo la motivazione del rifiuto assolutamente infondata e giuridicamente errata stante che il codice civile all'articolo 1113 in questione non subordina affatto l'adempimento della preventiva notifica dell'atto oppositivo ai fini della sua trascrizione, bensì espressamente subordina l'impugnazione dell'atto divisionale che andrà a farsi, riconosciuta al creditore del condividente, all'assolvimento dei due prescritti e distinti oneri: notifica dell'opposizione e sua trascrizione a norma del secondo comma stesso art. 1113 c.c. riguardando l'atto divisionale beni immobili. In altre parole la notifica dell'atto oppositivo, come si evince facilmente dalla chiara lettera della norma, non interferisce sulla trascrizione né la condiziona in alcun modo, costituendo ambedue i prescritti e distinti adempimenti (notifica più trascrizione) oneri a carico del creditore, subordinanti l'esercizio del diritto di impugnazione riconosciutogli dalla legge. A riprova di ciò va pure osservato che, laddove il legislatore ha espressamente richiesto, per la trascrizione di un atto, la preventiva notifica alla parte contro cui è diretto lo ha fatto espressamente e ciò è quanto contempla in materia di trascrizione di domande giudiziali l'art. 2658 c.c. cpv. quindi la richiesta trascrizione dell'atto oppositivo in oggetto può legittimamente e deve essere fatta ricorrendo tutti i requisiti formali e sostanziali dell'atto, prescritti dalla legge. Si insiste pertanto nella trascrizione dell'atto de quo, considerato che l'opposto rifiuto, fondato su una errata ed incongrua interpretazione della norma richiamata, è del tutto illegittimo. In subordine, nell'ipotesi in cui si insistesse da parte del titolare dell'ufficio di pubblicità immobiliare di Messina nella sua errata valutazione e quindi nel rifiuto, si richiede la trascrizione con riserva ai sensi del 2674 bis c.c., col conseguente onere di reclamo all'autorità giudiziaria entro il termine e per gli effetti di cui agli artt. 113 e segg. disp. att. c.c. il tutto con riserva di valutare ed evidenziare nelle sedi competenti l'illegittimità del rifiuto opposto in violazione del divieto di cui all'art. 2674 stesso codice, incluso eventuale ristoro di danni per gli oneri e spese che dovranno essere affrontati in sede di reclamo e che potrebbero evitarsi dando luogo alla trascrizione in oggetto. Con Nota di trascrizione Registro generale n. 1370 Registro particolare n. 1124 Presentazione n. 4 del 18/01/2023 SI TRASCRIVE ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' I N MORTE DEL SIG . AZZOLINA SALVATORE NATO A SANTO STEFANO DI CAMASTRA L'1/07/1940 E DECEDUTO IL 05/03/1997 DA PARTE DELLA MOGLIE ALESSANDRO ANGELA E DEI FIGLI AZZOLINA GIOVANNI ED AZZOLINA PAOLA NASCENTE DA AT TO DI VERBALE DI ACCORDO DI DIVISIONE AI ROGITI DEL NOTAIO ALIOTO SALVATORE ,DA MILAZZO IN DATA 16/02/2017 REP 68255 E TRASCRITTO IN DATA 17/02/2017 AI NN 3853/2994 TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 17/02/2017 AI NN 3853/2994 CUI A BBIASI PIENO RIFERIMENTO. L'ACCETTAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI DI COMP ENDIO DELL'EREDITA'.SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il bene pignorato risulta eseguito prima del 01/09/1967 e pertanto risulta in regola con la normativa edilizia.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DECRETO Ass. Territorio ed Ambiente del 20 aprile 2004, pubblicato sulla GURS n.23 del 28/05/2004, l'immobile ricade in zona ZONE B1 - trasformazione per singoli edifici.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 25 Zone di tipo B. Delimitazioni (c1) - Le zone B (sottozone B1 - B2 - B3 - Bo) comprendono parti del territorio di residenza consolidata comprese dentro il perimetro urbano già quasi totalmente edificate. Sono delimitate ed individuate nelle planimetrie di P.R.G. e sono soggette a interventi di edificazione ex novo dei lotti liberi, di sopraelevazione, restauro conservativo, consolidamento, manutenzione, ripristino tecnologico, ristrutturazione e adeguamento funzionale, sostituzione di interi edifici, urbanistica secondo quanto specificato dalle norme del presente capitolo e del capitolo delle categorie di intervento (c.2)- Per quanto concerne le attività commerciali: - E' consentito l'insediamento di esercizi commerciali con superficie di vendita fino a 600 mq.; - E' consentito l'insediamento di attività nei seguenti raggruppamenti merceologici ex art. 2 L.R. 28/99: a) settore I tutte b) settore II tutte c) settore III tutte Art. 26 - ZONE B1 - trasformazione per singoli edifici. (c.1) - Nelle zone indicate con il simbolo B1 è consentita la costruzione per singoli edifici nelle aree libere, ovvero la trasformazione mediante demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti nei singoli lotti, ovvero la sopraelevazione. Nelle aree libere è consentito l'intervento edilizio diretto solo per lotti interclusi e di superficie non superiore ai 1.000 mq ai sensi dell'art. 39 della L.R. 19/1972. Per lotti di superficie superiore ai 1.000 mq sarà necessario piano di lottizzazione. (c.2) - L'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare 5 mc/mq per i lotti di superficie superiore a 200 mq; (c.3) - L'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare 9 mc/mq per i lotti di superficie inferiore a 120 mq; (c.4) - Il volume realizzabile sarà di 1000 mc per i lotti di superficie superiore a mq 120 e fino a 200 mq; (c.5) - La superficie di cui ai commi c2, c3, c4 dovrà risultare da frazionamento certo anteriore al 27/12/1978; (c.6) - Indice di copertura 1 mq/mq; (c.7) - Il numero dei piani massimo fuori terra non può essere superiore a tre; (c.8) - L' altezza massima consentita è di mt. 11,00; (c.9) - Sono ammessi cortili e chiostrine; (c.10) - La tipologia è libera; (c.11) - E' prescritto il distacco minimo assoluto di mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, riducibili nel caso di prospetti su strade pubbliche di larghezza inferiore a mt. 10,00; (c.12) - Sono ammesse testate cieche tra fabbricati; (c.13) - Rispetto ai confini di lotto, i fabbricati possono essere a testate cieche o arretrarsi di mt. 5,00 ove per i lotti confinanti venga concordato con atto pubblico con i rispettivi proprietari uguale arretramento;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna al terzo piano
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- presentazione di CILA: €1.000,00

- regolarizzazione catastale: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a terzo piano

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

BENI IN SANTO STEFANO DI CAMASTRA VIA ANTONINO GAROFALO 65/BIS

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SANTO STEFANO DI CAMASTRA VIA ANTONINO GAROFALO 65/BIS , della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento, che si sviluppa su secondo e terzo piano collegati da scala interna, fa parte di un vecchio fabbricato a quattro elevazioni f.t., ubicato in zona centrale e con discreta viabilità di accesso, servizi ed attività commerciali risultano reperibili a qualche centinaio di metri.

Trattasi di appartamento per civile abitazione sito nel comune di Santo Stefano di Camastra via Garofalo 65 piani secondo e terzo, composto da 2,5 vani oltre balconi e censito al NCEU di Santo Stefano di Camastra foglio 2 particella 746 sub 4 Cat. A/4 Cl 1 vani 2,5 rendita catastale € 83,92.

Per quanto riguarda l'appartamento lo stesso presenta al secondo piano due camere oltre servizio e disimpegno e al superiore terzo piano altro vano con bagno il tutto prospettante su via garofalo. La superficie totale dei piani risulta di circa mq 87,00 oltre i balconi per una superficie di circa 10 mq. Le condizioni di manutenzione risultano mediocri, con impianti non a norma e rifiniture insufficienti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, ha un'altezza interna di 290 cm. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 746 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 83,92 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTONINO GAROFALO n. 65/BIS , piano: 2 - 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: Confina con fabbricati di cui alle particelle 745,744, con via Garofalo, con appartamento di Azzolina Giovanni e con fabbricato di cui alla particella 747.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono S. Agata Militello(30 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:

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'appartamento, che si sviluppa su secondo e terzo piano collegati da scala interna, fa parte di un vecchio fabbricato a quattro elevazioni f.t., ubicato in zona centrale e con discreta viabilità di accesso, servizi ed attività commerciali risultano reperibili a qualche centinaio di metri.

Trattasi di appartamento per civile abitazione sito nel comune di Santo Stefano di Camastra via Garofalo 65 piani secondo e terzo, composto da 2,5 vani oltre balconi e censito al NCEU di Santo Stefano di Camastra foglio 2 particella 746 sub 4 Cat. A/4 Cl 1 vani 2,5 rendita catastale € 83,92.

Per quanto riguarda l'appartamento lo stesso presenta al secondo piano due camere oltre servizio e disimpegno e al superiore terzo piano altro vano con bagno il tutto prospettante su via garofalo. La superficie totale dei piani risulta di circa mq 87,00 oltre i balconi per una superficie di circa 10 mq. Le condizioni di manutenzione risultano mediocri, con impianti non a norma e rifiniture insufficienti.

CLASSE ENERGETICA:



[86,47 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20230913-083091-49538 registrata in data 13/09/2023

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	87,00	x	100 %	=	87,00
balconi	10,00	x	30 %	=	3,00
Totale:	97,00				90,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (04/07/2023)

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 970,00

Note: Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2 Provincia: MESSINA Comune: S STEFANO DI CAMASTRA Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO, C.DA CARCARELLA, C.DA CHIUSA Codice zona: B1Microzona: 1Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

agenzie immobiliari operanti in zona (04/07/2023)

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 1.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 90,00 x 805,00 = **72.450,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	-36.225,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 36.225,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.075,00**

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 Santo Stefano di Camastra, agenzie: operanti nella zona, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	90,00	0,00	36.225,00	12.075,00
				36.225,00 €	12.075,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 10.575,00**

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 **€. 1.586,25**

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 8.988,75

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **laboratorio artigianale** a SANTO STEFANO DI CAMASTRA VIA ANTONINO GAROFALO n. 86-86/A , della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Il locale adibito a lavaggio, fa parte di un vecchio fabbricato ad una elevazione f.t., ubicato in zona centrale e con discreta viabilità di accesso, servizi ed attività commerciali risultano reperibili a qualche centinaio di metri.

Trattasi di lavaggio sito nel comune di Santo Stefano di Camastra via Garofalo 86 piani terra, composto da un unico vano, con servizio e ufficio e censito al NCEU di Santo Stefano di Camastra foglio 2 particella 803 sub 4 Cat. C/3 Cl 2 mq.50 rendita catastale € 126,58.

La superficie totale è di mq 50,00. Le condizioni di manutenzione risultano discrete

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4,00-6,00 metri. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 803 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 50 mq, rendita 126,58 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTONINO GAROFALO n. 86-86/A, piano: T, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Confina con immobili di cui alle particelle 801,802,804,805 e via Garofalo e Riso

L'intero edificio sviluppa 1 piani, . Immobile costruito nel 1960.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	50,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.375,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.218,75
Data della valutazione:	14/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ***** DATO OSCURATO ***** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 12/03/2018, con scadenza il 28/02/2024, registrato il 15/03/2018 a Agenzia Entrate S.Agata Militello ai nn. 18031516030524741 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4.200,00.

Codice identificativo contratto TYL18T00029300ORH

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: EURO 32.000.

Importo capitale: EURO 20.304,89.

ISCRIZIONE NN. 11201/3873 del 15/03/2006 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 08/06/2005 Numero di repertorio 169/2005 emesso da TRIBUNALE DI SANT'AGATA MILITELLO Sede SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA Sede SIENA Codice fiscale 00884060526 (Domicilio ipotecario eletto MESSINA VIA T. CANNIZZARO N. 100), contro AZZOLINA GIOVANNI Nato il 11/07/1970 a SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) Codice fiscale ZZLGNN70LI 11199V, MIRAGLIOTTA MARIA ANGELA Nata il 26/03/1975 a SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) Codice fiscale MRGMNG75C661199S capitale€ 20.304,89 Totale€ 32.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

TRASCRIZIONE NN. 14966/10567 del 10/05/2010 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 19/04/2010 Numero di repertorio 71 emesso da TRIBUNALE DI MISTRETTA Sede MISTRETTA (ME) A favore di ASPRA FINANCE S.P.A. Sede MILANO Codice fiscale 05576750961 contro MIRAGLIOTTA MARIA ANGELA Nata il 26/03/1975 a SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) Codice fiscale MRGMNG75C661199S

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

TRASCRIZIONE NN. 32830/26268 del 02/12/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 26/10/2022 Numero di repertorio 844 emesso da TRIBUNALE PATTI Sede PATTI (ME)

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.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 2 Particella 803 Sub. 3.

All'esecutata Miragliotta Maria Angela, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Santo Stefano Di Camastra Foglio 2 Particella 803 Sub. 3 è pervenuta per atto di compravendita del 10/05/2002 Numero di repertorio 17140/2 Notaio PORRACCILO FILIPPO Sede MISTRETTA (ME) trascritto il 28/05/2002 nn. 13876/11525 da potere di ZAFFIRO CONCETTINA Nata il 26/07/1931 a SANTO STEFANO DI CAMASTRA (ME) Codice fiscale ZFFCCT3 IL66!370T

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/05/2002).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 2 Particella 803 Sub. 2.

All'esecutata Miragliotta Maria Angela, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Santo Stefano Di Camastra Foglio 2 Particella 803 Sub. 2 è pervenuta per atto di compravendita del 10/05/2002 Numero di repertorio 17140/1 Notaio PORRACCILO FILIPPO Sede MISTRETTA (ME) trascritto il 28/05/2002 nn. 13875/11524 da potere di VALERIO NICOLÒ Nato il 20/02/1928 a SANTO STEFANO DI CAMASTRA (ME) Codice fiscale VLRNCL28B201370T, ZAFFIRO CONCETTINA Nata il 26/07/1931 a SANTO STEFANO DI CAMASTRA (ME) Codice fiscale ZFFCCT3 IL66!370T

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. 67/002, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di avori di manutenzione straordinaria e realizzazione di opere interne, compresa la realizzazione dello scarico fognario per insediamento produttivo, presentata il 25/07/2002 con il n. 6663 di protocollo, rilasciata il 15/09/2003 con il n. 6663/10-02 di protocollo, agibilità del 23/08/2005 con il n. 7372/10-05 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DECRETO Ass. Territorio ed Ambiente del 20 aprile 2004, pubblicato sulla GURS n.23 del 28/05/2004 , l'immobile ricade in zona ZONE B1 - trasformazione per singoli edifici.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 25 Zone di tipo B. Delimitazioni (c1)- Le zone B (sottozone B1 - B2 - B3 - Bo) comprendono parti del territorio di residenza consolidata comprese dentro il perimetro urbano già quasi totalmente edificate. Sono delimitate ed individuate nelle planimetrie di P.R.G. e sono soggette a interventi di edificazione ex

novo dei lotti liberi, di sopraelevazione, restauro conservativo, consolidamento, manutenzione, ripristino tecnologico, ristrutturazione e adeguamento funzionale, sostituzione di interi edifici, urbanistica secondo quanto specificato dalle norme del presente capitolo e del capitolo delle categorie di intervento (c.2)- Per quanto concerne le attività commerciali: - E' consentito l'insediamento di esercizi commerciali con superficie di vendita fino a 600 mq.; - E' consentito l'insediamento di attività nei seguenti raggruppamenti merceologici ex art. 2 L.R. 28/99: a) settore I tutte b) settore II tutte c) settore III tutte Art. 26 - ZONE B1 - trasformazione per singoli edifici. (c.1)- Nelle zone indicate con il simbolo B1 è consentita la costruzione per singoli edifici nelle aree libere, ovvero la trasformazione mediante demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti nei singoli lotti, ovvero la sopraelevazione. Nelle aree libere è consentito l'intervento edilizio diretto solo per lotti interclusi e di superficie non superiore ai 1.000 mq ai sensi dell'art. 39 della L.R. 19/1972. Per lotti di superficie superiore ai 1.000 mq sarà necessario piano di lottizzazione. (c.2)- L'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare 5 mc/mq per i lotti di superficie superiore a 200 mq; (c.3)- L'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare 9 mc/mq per i lotti di superficie inferiore a 120 mq; (c.4)- Il volume realizzabile sarà di 1000 mc per i lotti di superficie superiore a mq 120 e fino a 200 mq; (c.5)- La superficie di cui ai commi c2, c3, c4 dovrà risultare da frazionamento certo anteriore al 27/12/1978; (c.6)- Indice di copertura 1 mq/mq; (c.7)- Il numero dei piani massimo fuori terra non può essere superiore a tre; (c.8)- L'altezza massima consentita è di mt. 11,00; (c.9)- Sono ammessi cortili e chiostrine; (c.10)- La tipologia è libera; (c.11)- E' prescritto il distacco minimo assoluto di mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, riducibili nel caso di prospetti su strade pubbliche di larghezza inferiore a mt. 10,00; (c.12)- Sono ammesse testate cieche tra fabbricati; (c.13)- Rispetto ai confini di lotto, i fabbricati possono essere a testate cieche o arretrarsi di mt. 5,00 ove per i lotti confinanti venga concordato con atto pubblico con i rispettivi proprietari uguale arretramento;

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 SANTO STEFANO DI CAMASTRA VIA ANTONINO GAROFALO N. 86-86/A

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a SANTO STEFANO DI CAMASTRA VIA ANTONINO GAROFALO n. 86-86/A, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il locale adibito a lavaggio, fa parte di un vecchio fabbricato ad una elevazione f.t., ubicato in zona centrale e con discreta viabilità di accesso, servizi ed attività commerciali risultano reperibili a qualche centinaio di metri.

Trattasi di lavaggio sito nel comune di Santo Stefano di Camastra via Garofalo 86 piani terra, composto da un unico vano, con servizio e ufficio e censito al NCEU di Santo Stefano di Camastra foglio 2 particella 803 sub 4 Cat. C/3 Cl 2 mq.50 rendita catastale € 126,58.

La superficie totale è di mq 50,00. Le condizioni di manutenzione risultano discrete

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4,00-6,00 metri. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 803 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 50 mq, rendita 126,58 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTONINO GAROFALO n. 86-86/A, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Confina con immobili di cui alle particelle 801,802,804,805 e via Garofalo e Riso

L'intero edificio sviluppa 1 piani, . Immobile costruito nel 1960.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono S. Agata Militello(30 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:

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:

Il locale adibito a lavaggio, fa parte di un vecchio fabbricato ad una elevazione f.t., ubicato in zona centrale e con discreta viabilità di accesso, servizi ed attività commerciali risultano reperibili a qualche centinaio di metri.

Trattasi di lavaggio sito nel comune di Santo Stefano di Camastra via Garofalo 86 piani terra, composto da un unico vano, con servizio e ufficio e censito al NCEU di Santo Stefano di Camastra foglio 2 particella 803 sub 4 Cat. C/3 Cl 2 mq.50 rendita catastale € 126,58.

La superficie totale è di mq 50,00. Le condizioni di manutenzione risultano discrete

CLASSE ENERGETICA:



[270,95 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20230913-083091-49591 registrata in data 13/09/2023

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
lavaggio	50,00	x	100 %	=	50,00
Totale:	50,00				50,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (04/07/2023)

Valore minimo: 420,00

Valore massimo: 630,00

Note: Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2 Provincia: MESSINA Comune: S STEFANO DI CAMASTRA Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO, C.DA CARCARELLA, C.DA CHIUSA Codice zona: B1Microzona: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale Tipologia Stato conservativo Valore Mercato (€/mq) Superficie (L/N) Valori Locazione (€/mq x mese) Superficie (L/N) Min Max Min Max Capannoni tipici Normale 420 630 L 1,8 2,7 N agenzie immobiliari operanti in zona (04/07/2023)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 50,00 x 687,50 = **34.375,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 34.375,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 34.375,00**

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 Santo Stefano di Camastra, agenzie: operanti nella zona, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	laboratorio artigianale	50,00	0,00	34.375,00	34.375,00
				34.375,00 €	34.375,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 34.375,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 5.156,25**

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: **€. 29.218,75**

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2022

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a REITANO CONTRADA BORDONARO snc per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo a Reitano Contrada Bordonaro snc, della superficie di 2.500,00 mq. Appezamento di terreno, con la presenza sparuta di alberi di ulivo, sito nel comune di Reitano alla contrada Bordonaro, della superficie catastale di 2500 (duemilacinque) metri quadrati, nell'insieme confinante con terreni di cui alle particelle 263 (stessa ditta), 23,101, 196,24 e 126

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 25 (catasto terreni), porzione aa, qualita/classe vigneto arb. 3, superficie 1113, reddito agrario 2,01 €, reddito dominicale 2,87 €, indirizzo catastale: contrada Bordonaro, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/12/2007 Pratica n. ME0426285 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 104193.1/2007)
Coerenze: Confina con terreni di cui alle particelle 263 (stessa ditta), 23,101, 196,24 e 126
- foglio 5 particella 25 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe uliveto 2, superficie 1337, reddito agrario 5,18 €, reddito dominicale 11,05 €, indirizzo catastale: contrada Bordonaro, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/12/2007 Pratica n. ME0426285 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 104193.1/2007)
Coerenze: Confina con terreni di cui alle particelle 263 (stessa ditta), 23,101, 196,24 e 126

Presenta una forma regolare, un'orografia in acclivioIl terreno

A.1 terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 263 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 2, superficie 820, reddito agrario 3,18 €, reddito dominicale 6,78 €, indirizzo catastale: contrada Bordonaro snc, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 25/05/2005 Pratica n. ME0095480 in atti dal 25/05/2005 (n. 95480.1/2005)
Coerenze: confinante con terreni di cui alle particelle 25 (stessa ditta), 23,124, 101 e 262

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	820,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.960,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.466,00
Data della valutazione:	14/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73 del 27/05/2005.

Importo ipoteca: euro 101.426,06.

Importo capitale: euro 50.713,03.

IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73 del 27/05/2005 Numero di repertorio 2161/2003 emesso da MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONI TRIBUTI Sede MESSINA . RICHIESTA DI ISCRIZIONE DI IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73 L'IPOTECA VIENE ISCRITTA PER IL DOPPIO DEL DEBITO ISCRITTO A RUOLO PIU' ACCESSORI.

ipoteca **giudiziale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: EURO 32.000.

Importo capitale: EURO 20.304,89.

ISCRIZIONE NN. 11201/3873 del 15/03/2006 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 08/06/2005 Numero di repertorio 169/2005 emesso da TRIBUNALE DI SANT'AGATA MILITELLO Sede SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA Sede SIENA Codice fiscale 00884060526 (Domicilio ipotecario eletto MESSINA VIA T. CANNIZZARO N. 100), contro AZZOLINA GIOVANNI Nato il 11/07/1970 a SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) Codice fiscale ZZLGNN70LI 11199V, MIRAGLIOTTA MARIA ANGELA Nata il 26/03/1975 a SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) Codice fiscale MRGMNG75C661199S capitale€ 20.304,89 Totale€ 32.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

TRASCRIZIONE NN. 32830/26268 del 02/12/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 26/10/2022 Numero di repertorio 844 emesso da TRIBUNALE PATTI Sede PATTI (ME)

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, con atto stipulato il 12/12/2001 a firma di notaio Porracciolo ai nn. 16878 di repertorio, trascritto il 21/12/2001 a Messina ai nn. 31859/26462

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D. Dir 106/DRU dell' 11/02/2009, l'immobile ricade in zona Zone omogenee agricole "E", con le prescrizioni di cui agli artt. 30 e 31 dell'allegato A. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 30. Zone omogenee agricole normali "E" 30.1.- Sono quelle prevalentemente caratterizzate da impianti colturali a seminativo ed a pascolo per l'allevamento del bestiame. Le destinazioni d'uso di tali zone sono quelle elencate al successivo comma. 30.2 - In tali zone, a mezzo di intervento edilizio diretto, sono consentite: 30.2.1- costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura: abitazioni, fabbricati rurali quali stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc. Sono consentiti al servizio diretto del fondo agricolo i locali per ricovero animali che non superano la superficie sottoelencata, con riferimento ai capi di bestiame: - bovini ed equini, pianura= 15 mq./ha.; - bovini ed equini montagna= 10 mq./ha.; - suini?? uso familiare= 20 mq/ha.; - polli ed altri pennuti per uso familiare, animali da pelliccia= 10 mq./ha; - ovis= 20 mq 30.2.2.- costruzioni adibite alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici, annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri, ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali locali, nonché tutti gli impianti e manufatti di cui all'art. 22 della legge reg. 27 dicembre 1978, n. 71 e successive modifiche ed integrazioni. 30.2.3.- allevamenti industriali: sono considerati allevamenti industriali tutti quei locali per ricovero animali che superano gli indici di cui al precedente punto 30.2.2. o che riguardano allevamenti di specie animali non contemplate allo stesso punto 30.2.2 . Gli allevamenti industriali si distinguono agli effetti delle norme edilizie che le disciplinano nelle seguenti categorie: a) bovini - equini; b) suini; c) polli ed animali cunicoli e da pelliccia; d) ovis; e) eventuali altre specie di animali; 30.2.4.- costruzioni per industrie estrattive e la coltivazione di cave, nonché per attività comunque direttamente connesse allo

sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo; sempre che tali costruzioni ed attività non provochino particolari problemi di traffico, ne alterino zone di interesse panoramico; 30.2.5.- costruzioni per industrie nocive di prima e seconda classe; 30.2.6.- utilizzazione del fondo per l'impianto di parco urbano nei limiti fissati al precedente art.19.5. 30.3.- Gli indici che si applicano sono quelli elencati ai successivi commi. 30.4.- Per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura, di cui al precedente comma 30.2.1., si applicano: a) I_f =indice di fabbricabilità fondiaria=0,05 mc./mq., di cui un massimo di 0,03 mc./mq. può essere utilizzato per abitazioni; b.1.)Parcheggi di urbanizzazione primaria=0,05 mq./mq. di Sf.; b.2.)Parcheggi inerenti alle costruzioni=10 mq./100 mc.; c) H =altezza massima=in relazione alle esigenze, e con il limite di ml.4,50 per i volumi destinati ad abitazioni; d) S_m =superficie minima di intervento=10.000 mq., salvo i casi in cui la proprietà, alla data di adozione delle presenti norme, risulti essere inferiore a tale quantità; e) V_1 = Indice di visuale libera =1 30.5.- Per le costruzioni adibite alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali, di cui al precedente comma 30.2.2., si applicano a) U_f = Indice di utilizzazione fondiaria=0, 10 mq./mq.; b. 1)Parcheggi di urbanizzazione primaria=0,20 mq./mq. di Sf.; b.2)Parcheggi inerenti alle costruzioni=10 mq./100 mc.; c) H =altezza massima=in relazione alle esigenze; d) S_m =superficie minima di intervento=area di proprietà proposta per l'insediamento; e) V_1 =indice di visuale libera=1 ;distanza minima dai confini=10 ml.; distanza minima tra fabbricati =20 ml.; distanza minima dai cigli stradali=come tabella allegata all'art. 14.4. 30.6.- Per gli allevamenti industriali di cui al precedente comma 30.2.3. a secondo della sottoelencata tipologia dell'allevamento, si applicano: 30.6.1.- allevamenti di bovini, equini e ovini: a) U_f = indice di utilizzazione fondiaria=0,10 mq./mq.; b.1)Parcheggi di urbanizzazione primaria=0,05 mq./mq. di Sf.; b.2)Parcheggi inerenti alle costruzioni=10 mq./ 100 mc.; c) H =altezza massima=in relazione alle esigenze; d) S_m =superficie minima di intervento=mq. 5.000; e) V_1 =indice di visuale libera=5; distanza minima dai confini=15 ml.; 31.6.2.-allevamenti suini, polli ed animali cunicoli e da pelliccia: a) U_f =indice di utilizzazione fondiaria=0,05 mq./mq.; b.1.)Parcheggi di urbanizzazione primaria=0,05 mq./mq. di Sf.; b.2.)Parcheggi inerenti alle costruzioni=10 mq. /100 mc.; c) H = Altezza massima=in relazione alle esigenze; d) S_m =Superficie minima di intervento mq. 10.000; e) V_1 =indice di visuale libera=10; distanza mima dai confini=30 ml. 30.7.-Per le costruzioni destinate alle industrie estrattive, di cui al precedente comma 30.2.4., si applicano: a) U_f =indice di utilizzazione fondiaria=0,10 mq./mq.; b.1.)Parcheggi di urbanizzazione primaria=0,05 mq./mq. di Sf.; b.2.)Parcheggi inerenti alle costruzioni=10 mg./100 mc.; c) H =altezza massima=in relazione alle esigenze; s) S_m -superficie minima di intervento mq. 10.000; e) V_1 =indice di visuale libera=10 ; distanza minima dai confini=10,00 ml.; f) area da destinare a verde pubblico ed attività collettive =0,05 mq./mq. Sf.. 30.8.- Per le costruzioni destinate ad industrie nocive, di cui al precedente comma 30.2.5., si applicano: a) U_f =indice di utilizzazione fondiaria=0,40 mq./mq.; b) Parcheggi inerenti alle costruzioni=10 mq/100 mc.; c) H =altezza massima=in relazione alle esigenze d) S_m =superficie minima di intervento=mq. 10.000; e) V_1 =Indice di visuale libera =5; distanza minima dai confini=25 ml.; f) area da destinare a spazi pubblici=0,10 mq./mq. Sf., di cui 0.05 mq./mq. per parcheggi e la restante parte a verde pubblico o ad attività collettive. 30.9.-L'utilizzazione dei fondi per l'impianto di parco urbano, di cui al precedente comma 30.2.C., può avvenire nei modi e nei termini di cui al precedente art.19.5., e nel rispetto di quanto stabilito al precedente art.19 .. 30.10.-Per tutte le costruzioni di cui ai superiori commi 30.4.,30.5.,30.6. e 30.7. la distanza dai cigli delle strade di P.R.G. e delle strade esistenti statali, provinciali e comunali, per le quali non sono previste dal P.R.G. zone di rispetto, e fissata in ml. 20 salvo maggiori distanze fissate dalle presenti norme o dai grafici di P.R.G .. 30.11.-Per tutte le costruzioni di cui ai precedenti commi 30.5.e 30.6.la distanza dagli insediamenti abitativi previsti dal P.R.G. non deve essere inferiore a ml. 500. 30.12.-Gli edifici destinati ad attività industriale nocive, di cui al comma 30.8., devono essere ubicati a non meno di 2.000 metri dal limite del più vicino abitato previsto dal P.R.G., sotto vento dominante, a non meno di ml. 300 dagli edifici esistenti aventi diversa destinazione e di ml. 100 dalle strade di P.R.G. ed esistenti statali, provinciali e comunali. 30.13.-Per gli edifici di cui ai commi 30.4. e 30.6.non sono ammessi scarichi nei canali, corsi d'acqua e fognature. 30.14.-Per gli edifici di cui ai commi 30.5.,30.7.e 30.8.non sono consentiti in ogni caso scarichi in fognature o canali senza preventiva depurazione e secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'Ufficio di Igiene Pubblica in relazione alla composizione chimica e organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti. 30.15.-Fermo

restando le disposizioni minerarie in materia, l'apertura di nuove cave nella zona agricola "E" a ammessa purché la cava non insista su terreni utilizzati per colture specializzate, irrigue o dotati di infrastrutture ed impianti a supporto dell'attività agricola, e sempre che tali attività estrattive non provochino particolari problemi di traffico, ne alterino zone di interesse panoramico e gravate da vincolo paesaggistico. 30.16.-L'apertura di nuove cave non a soggetta al rilascio della concessione edilizia, bensì subordinata, previo nulla-osta della competente soprintendenza ai beni culturali ed ambientali, all'attestazione da parte del Sindaco di non incompatibilità con le disposizioni di cui al comma precedente, nonché alla approvazione da parte del Comune dello studio di fattibilità e progetto di massima delle opere di recupero ambientale della zona, da realizzare nel corso e al termine della coltivazione, con l'indicazione dei tempi di esecuzione delle medesime e dei costi di massima previsti. In particolare, devono essere specificate le modalità di ricostruzione del manto vegetale e delle piantagioni, della regolarizzazione del flusso delle acque e della sistemazione ambientale della zona, che deve essere effettuata con tecniche di Ingegneria Naturalistica. 30.17. -Ai fini del rilascio della autorizzazione relativa alle attività estrattive di modesta entità, così come definita dal secondo comma dell'art. 18 della legge regionale 18 febbraio 1986, n. 7, la richiesta dichiarazione di accertata inesistenza di vincoli urbanistici di cui al primo comma dell'art. 18 della stessa legge regionale n. 7/1986 deve essere corredata dall'attestazione da parte del Sindaco di non incompatibilità con le disposizioni di cui al precedente comma 30. 15. f) aree attrezzate per il parcheggio auto e pullman, solo in aree immediatamente limitrofe alla sede stradale della SS. 113, pavimentate in "Glorit" e terre locali e con l'adozione per le opere di presidio e di tutela di tecniche di ingegneria naturalistica. Art. 31. Zone omogenee agricole. con vincolo colturale. "E" 31.1.-Sono quelle fortemente caratterizzate da impianti colturali ad uliveto e nocciuleto. 31.2.-Tali zone sono vincolate all'obbligo di rispettare e mantenere il verde e le colture esistenti. 31.3.-La trasformazione colturale è consentita solo se finalizzata al miglioramento dell'impianto di uliveto e/o nocciuleto. 31.4.-Sono solo consentiti, a mezzo di intervento edilizio diretto: 31.4.1.-costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura, quali abitazioni e fabbricati rurali atti a consentire il ricovero di macchine agricole e la conservazione di prodotti agricoli; 1.4.2.-costruzioni adibite alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli locali, ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali locali; nonché tutti gli impianti e manufatti di cui all'art. 22 delle legge regionale 27 dicembre 1978 n. 71, e successive modifiche ed integrazioni. 31.4.3.-Utilizzazione del fondo per impianto di parco urbano nei limiti fissati dal precedente art.19.5 .. 31.5.-Gli indici che si applicano sono quelli elencati ai successivi commi. 31.6.- Per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura di cui al precedente comma 30.4.1., si applicano: a)lf = indice di fabbricabilità fondiaria=0,05 mc./mq. per fabbricati rurali; nonché,03 mc./mq. da utilizzare per abitazioni; b.1.)Parcheggi di urbanizzazione primaria=0,05 mq./mq.di Sf.; b.2.)Parcheggi inerenti alle costruzioni=10 mq./100 mc.; c)H = altezza massima=ml. 4,50, e comunque per non più di una elevazione fuori terra; d)Sm=superficie minima di intervento= coincidente con l'area di proprietà del fondo; e) V1=indice di visuale libera=S. 31.7.-Per le costruzioni adibite alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali, di cui al precedente comma 30.4.2., si applicano: a) Uf=indice di utilizzazione fondiaria=0,10 mq./mq.; b.1.)Parcheggi di urbanizzazione primaria=0,20 mq./mq. di Sf.; b.2.)Parcheggi inerenti alle costruzioni=10 mq./100 mc.; c)H=altezza massima=in relazione alle esigenze; d)Sm=superficie minima di intervento=area di proprietà proposta per l'insediamento; d) V1=indice di visuale libera=l; distanza minima dai confini=10,00 ml.; distanza minima tra i fabbricati=20 ml. ;distanza minima dai cigli stradali=come tabella allegata all'art. 14.4 . 31.8.-L'utilizzazione dei fondi per l'impianto di parco urbano di cui al precedente comma 30.4.può avvenire nei modi e nei termini di cui al precedente art.19.5.e nel rispetto di quanto stabilito al precedente art.19. e con lo scrupoloso mantenimento delle essenze arboree esistenti. 31.9.-Per tutte le costruzioni di cui ai superiori commi 31.6.e 31.7.,le distanze dei cigli delle strade di P.R.G. e delle strade esistenti statali, provinciali e comunale per le quali non sono previste dal P.R.G. zone di rispetto, e fissata in ml. 20,00, salvo maggiori distanze stabilite nelle presenti norme o dai grafici del P.R.G. .. 31.10.-Per gli edifici di cui ai commi 31.6.e 31.7., sono consentiti scarichi secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dal responsabile del Servizio di Igiene Pubblica competente per territorio in relazione alla composizione chimica e organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti. 31.11.-Per tutte le costruzioni ammesse di cui ai precedenti commi 31.6.e 31.7.si applicano le

seguenti prescrizioni particolari: a)-l'edificazione e consentita ad una distanza non inferiore a ml. 100 dalle incisioni naturali, dai canali e dai corsi d'acqua; b)-non sono ammessi piani cantinati; c)-sono ammessi i seguenti materiali: paramento esterno della muratura in pietra viva da taglio o a vista. L'intonaco e consentito solo per l'intradosso del cornicione, per i balconi e per le scale esterne, nonché per le parti strutturali per le quali si rende necessario l'uso di calcestruzzo armato e non. In tali casi l'intonaco può essere lasciato nell'aspetto naturale o tinteggiato con colori neutri. E' escluso ogni altro colore; sono consentite zoccolature in pietra naturale. I serramenti esterni devono essere in legno del tipo tradizionale e possono essere lasciati a colore naturale o tinteggiati. I manti delle coperture, debbono essere di coppi del tipo siciliano o in piani di pietra. Tutte le coperture debbono essere realizzate a falde inclinate non sfalsate. Eventuali opere in legno esterne debbono essere trattate con vernice trasparente da esterno o con carbolineum. Per quanto riguarda le opere di sistemazione esterne, queste debbono essere eseguite con l'esclusivo uso di tecniche di Ingegneria Naturalistica. Le recinzioni possono essere in pietra, le cancellate in ferro a disegno semplice tinteggiate con colori neutri, le staccionate in legno color naturale. Le eventuali aree libere devono essere sistemate prevalentemente a prato, escludendo le aiuole cordonate, o con colture arboree diverse da quelle presenti nei fondi; d)- l'impiego uniforme dei materiali e delle finiture di cui al precedente punto c) deve riguardare anche le opere accessorie quali: cabine elettriche, ponti, cabine per acquedotti, nonché gli apparecchi di illuminazione delle aree comuni o di uso pubblico; e)- di norma gli edifici debbono adattarsi altimetricamente alla conformazione del terreno; f)- deve essere mantenuto lo stato naturale dei luoghi evitando scassi e spianamenti. Gli eventuali rimodellanti morfologici e le opere di sostegno se strettamente necessari devono essere eseguiti con l'esclusivo impiego di tecniche di rinaturazione e di Ingegneria Naturalistica. 31.12.- Per le eventuali cave esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., ricadenti in zone agricole con vincolo colturale "E", deve essere richiesta dalla Amministrazione comunale entro tre mesi dalla approvazione definitiva del presente P.R.G. la revoca della relativa autorizzazione per incompatibilità delle attività di cava con le disposizioni di cui al presente articolo. Successivamente alla detta revoca dovrà farsi luogo, nei modi e termini di legge, allo studio ed alla esecuzione delle necessarie opere di recupero ambientale, da attuarsi con l'adozione di tecniche di rinaturazione e di Ingegneria Naturalistica.

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 REITANO CONTRADA BORDONARO SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a REITANO CONTRADA BORDONARO snc per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo a Reitano Contrada Bordonaro snc, della superficie di 2.500,00 mq. Appezamento di terreno, con la presenza sparuta di alberi di ulivo, sito nel comune di Reitano alla contrada Bordonaro,

della superficie catastale di 2500 (duemilacinque) metri quadrati, nell'insieme confinante con terreni di cui alle particelle 263 (stessa ditta), 23,101, 196,24 e 126

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 25 (catasto terreni), porzione aa, qualita/classe vigneto arb. 3, superficie 1113, reddito agrario 2,01 €, reddito dominicale 2,87 €, indirizzo catastale: contrada Bordonaro, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/12/2007 Pratica n. ME0426285 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 104193.1/2007)
Coerenze: Confina con terreni di cui alle particelle 263 (stessa ditta), 23,101, 196,24 e 126
- foglio 5 particella 25 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe uliveto 2, superficie 1337, reddito agrario 5,18 €, reddito dominicale 11,05 €, indirizzo catastale: contrada Bordonaro, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/12/2007 Pratica n. ME0426285 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 104193.1/2007)
Coerenze: Confina con terreni di cui alle particelle 263 (stessa ditta), 23,101, 196,24 e 126

Presenta una forma regolare, un'orografia in acclivioIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono S. Stefano di Camastra(10 Km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scarso 

esposizione:

scarso 

luminosità:

scarso 

panoramicità:

scarso 

stato di manutenzione generale:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo a Reitano Contrada Bordonaro snc, della superficie di 2.500,00 mq.

Appezamento di terreno, incolto, sito nel comune di Reitano alla contrada Bordonaro, della superficie catastale di 2500 (duemilacinque) metri quadrati, nell'insieme confinante con terreni di cui alle particelle 263 (stessa ditta), 23,101, 196,24 e 126

ACCESSORI:

terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 263 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 2, superficie 820, reddito agrario 3,18 €, reddito dominicale 6,78 €, indirizzo catastale: contrada Bordonaro snc, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 25/05/2005 Pratica n. ME0095480 in atti dal 25/05/2005 (n. 95480.1/2005)
Coerenze: confinante con terreni di cui alle particelle 25 (stessa ditta), 23,124, 101 e 262

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo	820,00	x	100 %	=	820,00
Totale:	820,00				820,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerando la natura del bene sopra descritto, dall' analisi del mercato immobiliare di riferimento, anche attraverso le informazioni assunte presso altri tecnici ed operatori economici del settore, si è riscontrato che nella zona d'interesse vi è un modesto mercato per beni aventi analoghe caratteristiche. Pertanto è possibile applicare il metodo sintetico comparativo, che nel caso in questione appare quello che possa condurre a risultati più attendibili. Tale criterio consiste nella determinazione, sulla base dei prezzi riscontrati in reali transazioni di beni, del più probabile valore unitario di immobili aventi simili caratteristiche tecnico-commerciali, ubicati in zone prossime a quella

considerata e venduti in condizioni ordinarie di mercato e di cui si conoscono i prezzi recenti. Pertanto stabilite le similitudini tecniche ed economiche, comparando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni sopra descritti, si è determinato il prezzo medio unitario più probabile in una libera contrattazione di mercato e, quindi, quello globale. Il prezzo medio riscontrato è di Euro 3,00/mq. Pertanto si avrà superficie terreno mq.2.500 x euro 3,00 = euro 7.500,00;

Accessorio

superficie terreno mq.820 x euro 3,00 = euro 2.460,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **9.960,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.960,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 9.960,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Considerando la natura del bene sopra descritto, dall' analisi del mercato immobiliare di riferimento, anche attraverso le informazioni assunte presso altri tecnici ed operatori economici del settore, si è riscontrato che nella zona d'interesse vi è un modesto mercato per beni aventi analoghe caratteristiche. Pertanto è possibile applicare il metodo sintetico comparativo, che nel caso in questione appare quello che possa condurre a risultati più attendibili. Tale criterio consiste nella determinazione, sulla base dei prezzi riscontrati in reali transazioni di beni, del più probabile valore unitario di immobili aventi simili caratteristiche tecnico-commerciali, ubicati in zone prossime a quella

considerata e venduti in condizioni ordinarie di mercato e di cui si conoscono i prezzi recenti. Pertanto stabilite le similitudini tecniche ed economiche, comparando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni sopra descritti, si è determinato il prezzo medio unitario più probabile in una libera contrattazione di mercato e, quindi, quello globale. Il prezzo medio riscontrato è di Euro 3,00/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Reitano, agenzie: operanti nella zona, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	0,00	820,00	9.960,00	9.960,00
				9.960,00 €	9.960,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 9.960,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 1.494,00**

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: **€. 8.466,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2022

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a SANT'AGATA DI MILITELLO CONTRADA VAUSO, della superficie commerciale di **1.950,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno agricolo a S. Agata Militello Contrada Vauso snc, della superficie di 1.950,00 mq.
Appezamento di terreno, incolto, sito nel comune di S. Agata Militello alla contrada Vauso, della superficie catastale di 1.950,00 (millenovecentocinquanta) metri quadrati, nell'insieme confinante con terreni di cui alle particelle 335,116,668 e 586 dello stesso foglio

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 117 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo 3, superficie 1950, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 2,52 €, indirizzo catastale: CONTRADA VAUSO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 06/03/1987 (n. 6580)
Coerenze: confina con particelle 335,116,586 e 668

Presenta una forma regolare, un'orografia in acclivioll terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.950,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 812,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 690,63
Data della valutazione:	14/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.
TRASCRIZIONE NN. 32830/26268 del 02/12/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 26/10/2022 Numero di repertorio 844 emesso da TRIBUNALE PATTI Sede PATTI (ME)

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:

Si segnala dalla certificazione notarile in atti risulta che il terreno è stato oggetto di compravendita in data antecedente al pignoramento. Il notaio riporta in proposito: "NB con atto di compravendita del 20/10/2010 numero di repertorio 25778/6875 notaio Monica Rita sede San'Agata di Militello (ME) trascritto il 05.10.2010nn.34528/23344 l'esecutato Azzolina Giovanni Azzolina Paola, per la quota pari a 1/6 cdi piena proprietà ciascuno, Alessandro Angela, per la quota pari a 4/6 di piena proprietà, vendoni l'immobile San'Agata di Militello foglio 24 part. 117 a Giorgianni Salvatore, Lanza Alfonsa, per la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno."

Il sottoscritto ha rilevato che tale atto è stato trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Messina con i seguenti estremi:

Nota di trascrizione
Registro generale n. 34528
Registro particolare n. 23344 Presentazione n. 11 del 05/11/2010.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 20/09/2010).
Atto di compravendita del 20/10/2010 Numero di repertorio 25778/6875 Notaio MONICA RITA Sede SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) trascritto il 05/11/2010 on. 34528/23344, l'esecutato Azzolina Giovanni, Azzolina Paola, per la quota pari a 1/6 di piena proprietà ciascuno, Alessandro Angela, per la quota pari a 4/6 di piena proprietà, vendono l'immobile Sant'Agata Di Militello Foglio 24 Particella

117 a Giorgianni Salvatore, Lanza Alfonsa, per la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 20/09/2010).
Atto di compravendita del 20/10/2010 Numero di repertorio 25778/6875 Notaio MONICA RITA Sede SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) trascritto il 05/11/2010 on. 34528/23344, l'esecutato Azzolina Giovanni, Azzolina Paola, per la quota pari a 1/6 di piena proprietà ciascuno, Alessandro Angela, per la quota pari a 4/6 di piena proprietà, vendono l'immobile Sant'Agata Di Militello Foglio 24 Particella 117 a Giorgianni Salvatore, Lanza Alfonsa, per la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 29/08/1997 fino al 20/10/2010).

All'esecutato Azzolina Giovanni e ad Alessandro Angela, Azzolina Paola, la quota pari a 1/6 di piena proprietà ciascuno dell'immobile Santo Stefano Di Camastra Foglio 24 Particella 117, è pervenuta per successione in morte di AZZOLINA SALVATORE Nato il 01/07/1940 a SANTO STEFANO DI CAMASTRA (ME) Codice fiscale ZZLSVT40L011370F, deceduto il 05/03/1997 registrata il 29/08/1997 al Numero di repertorio 259/158 UFFICIO DEL REGISTRO di Mistretta, trascritta il 11/11/1998 ai NN. 24534/20878 devoluta per legge. Con Nota di trascrizione Registro generale n. 1370 Registro particolare n. 1124 Presentazione n. 4 del 18/01/2023 SI TRASCRIVE ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' I N MORTE DEL SIG . AZZOLINA SALVATORE NATO A SANTO STEFANO DI CAMASTRA L'1/07/1940 E DECEDUTO IL 05/03/1997 DA PARTE DELLA MOGLIE ALESSANDRO ANGELA E DEI FIGLI AZZOLINA GIOVANNI ED AZZOLINA PAOLA NASCENTE DA AT TO DI VERBALE DI ACCORDO DI DIVISIONE AI ROGITI DEL NOTAIO ALIOTO SA LVATORE ,DA MILAZZO IN DATA 16/02/2017 REP 68255 E TRASCritto IN DATA 17/02/2017 AI NN 3853/2994 TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFIC IO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 17/02/2017 AI NN 3853/2994 CUI A BBIASI PIENO RIFERIMENTO. L'ACCETTAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI DI COMP ENDIO DELL'EREDITA'.SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIAR I DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D. A. n° 1354/88 del 02/11/88, l'immobile ricade in zona zona E (produttivo agricolo) disciplinata dall'art. art. 70 delle vigenti norme. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.70 -Zone "E" (produttive agricole). Comprendono tutto il territorio agricolo del Comune non destinato diversamente dalle presenti norme, nel quale l'attività costruttiva è consentita mediante singole concessioni nel rispetto delle norme appresso indicate. Vi sono ammesse: - costruzioni ad esclusivo carattere agricolo come serre, stalle, fienili, silos, ricoveri, impianti per la conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, in relazione ai fabbisogni delle singole aziende; - attrezzature per il rifornimento, le riparazioni ed il ristoro del movimento veicolare, nonché attrezzature industriali, purché non rechino danno o molestia alle zone residenziali e all' agricoltura e secondo i criteri di ubicazione ed identificazione che verranno di volta in volta concordati con l'amministrazione Comunale, su conforme parere della Commissione Edilizia; l'ubicazione di impianti speciali, ancorché non previsti dal P.R.G., ivi compresi quelli per lo

smaltimento e incenerimento rifiuti, serbatoi dell'acquedotto, depurazione delle acque nere etc., nel rispetto delle distanze degli agglomerati urbani dettate dalle norme sanitarie vigenti, nonché di attrezzature sportive di iniziativa pubblica o privata; i fabbricati per uso residenziale nei limiti dell'indice di fabbricabilità di 0,03 mc/mq. L'altezza massima consentita è di mt.7,50 con un numero massimo di piani pari a due più seminterrato; sono prescritte distanze fra i fabbricati di almeno mt. 1 0,00 fra pareti finestrate; la distanza dai confini del lotto edificabile deve essere di almeno mt.5,00; - Interventi per l'agriturismo nel rispetto delle norme previste dall'art.23 della L.R.27 /12/1978, n°7 l. E' altresì consentito in caso di demolizione di fabbricati esistenti, la loro ricostruzione nei limiti del volume del fabbricato preesistente. Si attesta inoltre che per le aree assoggettate a P.P., la linea di massimo involucro planimetrico degli edifici, ove non sia diversamente indicato nel disegno, coincide con l'arretramento stradale prescritto dal D.M. 02/04/68. L'edificazione resta comunque subordinata: a) all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria; b) al rispetto delle norme relative alla distanza tra i fabbricati fissata dall'art. 9 del D.M. 02/04/1968; c) alla dotazione di parcheggi di cui all' art. 18 della legge 06/08/67, n° 765; d) al rispetto del limite di densità territoriale di cui all' art. 15 della L.R. 78/76; e) al rispetto distanze dai binari e dalle zone boschive; f) al rispetto delle distanze minime dai nastri stradali, se ricorrenti, ai sensi del D.M. O 1/04/1968, nonché di tutte le norme che disciplinano la materia. Che a decorrere dal 17/12/98 i vincoli preordinati all'espropriazione sono in atto scaduti in quanto trascorsi 10 anni dalla data di pubblicazione del decreto Assessoriale 0°1354/88 di approvazione di Variante al P.R.G. L'attività edilizia - urbanistica resta subordinata alle norme dettate dalla circolare 06/07/94 n.2/D.R.U.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SANT'AGATA DI MILITELLO CONTRADA VAUSO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a SANT'AGATA DI MILITELLO CONTRADA VAUSO, della superficie commerciale di **1.950,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo a S. Agata Militello Contrada Vauso snc, della superficie di 1.950,00 mq. Appezamento di terreno, incolto, sito nel comune di S. Agata Militello alla contrada Vauso, della superficie catastale di 1.950,00 (millenovecentocinquanta) metri quadrati, nell'insieme confinante con terreni di cui alle particelle 335,116,668 e 586 dello stesso foglio

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 117 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo 3, superficie 1950, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 2,52 €, indirizzo catastale: CONTRADA VAUSO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 06/03/1987 (n. 6580)

Coerenze: confina con particelle 335,116,586 e 668

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.875,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.875,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 812,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Considerando la natura del bene sopra descritto, dall' analisi del mercato immobiliare di riferimento, anche attraverso le informazioni assunte presso altri tecnici ed operatori economici del settore, si è riscontrato che nella zona d'interesse vi è un modesto mercato per beni aventi analoghe caratteristiche. Pertanto è possibile applicare il metodo sintetico comparativo, che nel caso in questione appare quello che possa condurre a risultati più attendibili. Tale criterio consiste nella determinazione, sulla base dei prezzi riscontrati in reali transazioni di beni, del più probabile valore unitario di immobili aventi simili caratteristiche tecnico-commerciali, ubicati in zone prossime a quella

considerata e venduti in condizioni ordinarie di mercato e di cui si conoscono i prezzi recenti. Pertanto stabilite le similitudini tecniche ed economiche, comparando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni sopra descritti, si è determinato il prezzo medio unitario più probabile in una libera contrattazione di mercato e, quindi, quello globale. Il prezzo medio riscontrato è di Euro 2,50/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di S. Agata Militello, agenzie: operanti nella zona, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	1.950,00	0,00	4.875,00	812,50
				4.875,00 €	812,50 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 812,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 121,88
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:	€. 690,63

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2022

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a SANTO STEFANO DI CAMASTRA contrada Vignale, della superficie commerciale di **2.740,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno agricolo a S.Stefano di Camastra Contrada Vignale snc, della superficie di 2.740,00 mq.
Apezzamento di terreno, incolto, sito nel comune di S.Stefano di Camastra alla contrada Vignale, della superficie catastale di 2.740,00 (millenovecentocinquanta) metri quadrati, nell'insieme confinante con terreni di cui alle particelle 154,157,158,491,374,155 dello stesso foglio

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 373 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 3, superficie 2740, reddito agrario 10,61 €, reddito dominicale 21,23 €, indirizzo catastale: contrada Vignale, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 23/07/1976
Coerenze: Confina con particelle 154,157,158,491,374,155 del foglio 5

Presenta una forma regolare, un'orografia in acclivioll terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.740,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 685,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 582,25
Data della valutazione:	14/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: EURO 32.000.

Importo capitale: EURO 20.304,89.

ISCRIZIONE NN. 11201/3873 del 15/03/2006 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 08/06/2005 Numero di repertorio 169/2005 emesso da TRIBUNALE DI SANT'AGATA MILITELLO Sede SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA Sede SIENA Codice fiscale 00884060526 (Domicilio ipotecario eletto MESSINA VIA T. CANNIZZARO N. 100), contro AZZOLINA GIOVANNI Nato il 11/07/1970 a SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) Codice fiscale ZZLGNN70LI 11199V, MIRAGLIOTTA MARIA ANGELA Nata il 26/03/1975 a SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) Codice fiscale MRGMNG75C661199S capitale€ 20.304,89 Totale€ 32.000,00

ipoteca **giudiziale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 22/11/2011.

Importo ipoteca: euro 40.000.

Importo capitale: euro 22.705,70.

ISCRIZIONE NN. 38021/5265 del 21/12/2011 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 22/11/2011 Numero di repertorio 639 emesso da TRIB.PATTI SEZ.SANT'AGATA DI MILITELLO Sede SANT'AGATA DI MILITELLO (ME)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

TRASCRIZIONE NN. 32830/26268 del 02/12/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 26/10/2022 Numero di repertorio 844 emesso da TRIBUNALE PATTI Sede PATTI (ME)

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 1/6, in forza di denuncia di successione.

All'esecutato Azzolina Giovanni e ad Alessandro Angela, Azzolina Paola, la quota pari a 1/6 di piena proprietà ciascuno, è pervenuta per successione in morte di AZZOLINA SALVATORE Nato il 01/07/1940 a SANTO STEFANO DI CAMASTRA (ME) Codice fiscale ZZLSVT40L011370F, deceduto il 05/03/1997 registrata il 29/08/1997 al Numero di repertorio 259/158 UFFICIO DEL REGISTRO di Mistretta, trascritta il 11/11/1998 ai NN. 24534/20878 devoluta per legge. Con Nota di trascrizione Registro generale n. 1370 Registro particolare n. 1124 Presentazione n. 4 del 18/01/2023 SI TRASCRIVE ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' I N MORTE DEL SIG . AZZOLINA SALVATORE NATO A SANTO STEFANO DI CAMASTRA L'1/07/1940 E DECEDUTO IL 05/03/1997 DA PARTE DELLA MOGLIE ALESSANDRO ANGELA E DEI FIGLI AZZOLINA GIOVANNI ED AZZOLINA PAOLA NASCENTE DA AT TO DI VERBALE DI ACCORDO DI DIVISIONE AI ROGITI DEL NOTAIO ALIOTO SA LVATORE ,DA MILAZZO IN DATA 16/02/2017 REP 68255 E TRASCRITTO IN DATA 17/02/2017 AI NN 3853/2994 TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFIC IO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 17/02/2017 AI NN 3853/2994 CUI A BBIASI PIENO RIFERIMENTO. L'ACCETTAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI DI COMP ENDIO DELL'EREDITA'.SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIAR I DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.D. n°419 del 20.04.2004, l'immobile ricade in zona ZONA E1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 48 - Zone E - delimitazioni (cl)- Le zone indicate con il simbolo E riguardano le parti del territorio comunale destinate ad usi agricoli, alla produzione zootecnica, ovvero ad attività direttamente connesse a tali fini e non destinate ad altre funzioni. (c2)- In tutti gli interventi che riguardano le zone agricole deve essere mantenuta la permeabilità di suolo, evitando quelli che possono ridurla e/o impedirla, fatta salva la realizzazione di piazzali richiesti ed autorizzati per la movimentazione dei mezzi agricoli nell'area di pertinenza dei capannoni ad uso produttivo; l'area privata interna all'azienda agricola deve rimanere permeabile. E' ammessa l'esecuzione degli interventi di sistemazione superficiale dei terreni al fine di assicurare la regimazione delle acque e di evitare fenomeni di erosione e di dissesto. La normativa del presente articolo ha efficacia per tutte le sottozone E, fatto salvo quanto diversamente prescritto ai successivi articoli. A tal fine valgono le seguenti norme: (c3)- Azienda agricola: insieme dei terreni contigui, in proprietà del soggetto giuridico, disponibili per il computo della edificabilità, esistenti nella attuale configurazione e superficie da data antecedente all'adozione del P.R.G.; in caso di azienda formatesi successivamente a tale data i terreni sono computabili a fini edificatori qualora la potenzialità non sia già stata utilizzata e non sia stato stralciato un fabbricato esistente anche se di vecchia costruzione; in tal caso l'area del fondo a fini edificatori viene decurtata della superficie del fondo minimo richiesto per la costruzione di un 'abitazione (2 ha). La superficie minima dell'azienda agricola così definita deve essere di: - 2 ha per la costruzione di un nuovo fabbricato residenziale e di fabbricati ad uso allevamento integrativo de li 'azienda; - 0,5 ha per la costruzione di fabbricati rurali di servizio; - 0,5

ha per la costruzione di serre fisse; Qualora nell'ambito della azienda agricola siano previste in alcune sue parti, zone di rispetto E4, le nuove costruzioni e gli ampliamenti devono sottostare alle limitazioni delle zone di tipo E4. (c4)- Atto unilaterale d'obbligo: Le concessioni rilasciate in zona agricola saranno in ogni caso assoggettate ad atto d'obbligo unilaterale per quanto attiene la destinazione d'uso dei fabbricati ed il vincolo di ulteriore inedificabilità dell'area computata ai fini edificatori. (c5)- Utilizzo degli indici di edificabilità: Gli indici di edificabilità, in relazione alle specifiche destinazioni d'uso, sono quelli stabiliti per ogni singola sottozona negli articoli che seguono; (c7)- Tipologia edilizia: Le edificazioni nonché le ristrutturazioni e gli ampliamenti nelle zone E, salvo se non diversamente previsto, devono essere realizzate rispettando la tipologia tradizionale e i relativi materiali. Nella fattispecie per quanto riguarda le abitazioni sono esclusi terrazzi, balconi, tetti piani, elementi strutturali in cemento a vista. Devono essere previsti materiali tradizionali per le finiture esterne quali cotto, pietre naturali similari; sono ammessi infissi esterni in qualsiasi materiale purché di tipologia e colore tradizionale (persiane e scuroni). I fabbricati rurali di servizio devono avere manto di copertura in cotto e tamponamenti esterni intonacati e tinteggiati senza elementi strutturali a vista. (c8)- Fabbricati rurali di servizio: Tutte le strutture edilizie diverse dall'abitazione agricola, organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola, singola od associata, ad esso collegata, ivi comprese le attrezzature di tipo aziendale e/o interaziendale per la prima lavorazione e/o conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici di produzione propria sono da intendersi quali annessi rustici e così anche i piccoli edifici per allevamento domestici per autoconsumo familiare. (c9)- Serre fisse: L'insieme delle strutture fisse e permanenti degli impianti tramite cui viene consentita la coltivazione di piante e ortaggi fuori del loro ambiente di sviluppo naturale, mediante speciali condizioni di luce, temperatura ed umidità. (c10)- Fabbricati destinati ad allevamento: Gli allevamenti si distinguono in: • integrativi all'azienda agricola quando: 1) il carico complessivo di bestiame/annuo è inferiore a 40 q.li/ha; 2) l'alimentazione del bestiame avviene con almeno il 25% di produzione aziendale; 3) la superficie coperta max è di 400 mq. lordi; La mancanza di uno solo dei precedenti requisiti negli allevamenti li assimila a quelli industriali. • industriali (e anche interaziendali) quando non rientrano nei parametri dell'allevamento integrativo aziendale. (c11)- Attrezzature per agriturismo: L'insieme degli edifici e delle strutture, collegate con un fondo rustico, che ha i requisiti per consentire lo sviluppo delle attività di cui alla Legge Regionale 06/04/96 n° 27. (c12)- Attrezzature di tipo aziendale per la prima lavorazione e/o la conservazione dei prodotti agricoli di produzione propria: L'insieme delle strutture edilizie e degli impianti, collegato con una singola azienda o con delle aziende associate, necessario per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti. In tali attrezzature rientrano i caseifici, le cantine, i frigoriferi, i disidratatori con i loro annessi ed altre attività di trasformazione. Non rientrano in tali strutture gli impianti e le strutture di carattere industriale e comunque tutte quelle strutture di carattere industriale e che non hanno un nesso diretto con le aziende, sia singole, sia associate. (c13)- Le zone agricole E sono articolate in 4 distinte sottozone: E1 - zona agricola non irrigua; E2 - zona agricola irrigua; E3 - aree forestali da rimboschire; E4 - zone agricole di rispetto dell'abitato; Art. 49 - Zone E1 - Agricole non irrigue (c1)- Destinazioni d'uso ammesse e relativi indici: - residenza: le nuove costruzioni residenziali non al diretto servizio della produzione agricola e delle esigenze dei lavoratori agricoli e dei loro familiari devono rispettare i seguenti parametri. indice di fabbricabilità 0,03 mc/mq . altezza massima mt. 7,50 con un numero massimo di piani pari a due più seminterrato; distanze fra i fabbricati almeno mt. 10,00 fra pareti finestrate; distanza dai confini almeno mt. 5,00; Le nuove costruzioni residenziali si intendono come funzionali alla produzione agricola quando sono realizzate in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze economiche, sociali, civili e culturali: a) del coltivatore diretto proprietario e del coltivatore diretto affittuario che dedica all'attività agricola almeno la metà del tempo di lavoro complessivo e ricava da tale attività almeno la metà del proprio reddito di lavoro; b) dei seguenti soggetti, in quanto aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale: proprietari concendenti e richiedenti la concessione in funzione delle esigenze dell'azienda agricola, dei coltivatori e dei conduttori interessati e dei loro familiari; proprietari conduttori in economia e dei loro familiari; affittuari e conduttori mezzadri in possesso del titolo di cui alla Legge I J febbraio 1971, n. 11 e alla Legge 15 settembre 1964 n. 756; - cooperative agricole di conduzione, braccianti e forme associate assimilabili. Fermo restando il rispetto di quanto sopra, è ammessa una sola abitazione con una Su di 150 mq. max per ogni azienda agricola di almeno 2 ha ovvero di 100 mq. per ogni azienda agricola da

0,5 fino a 2 ha, ovvero di 50 mq. per ogni azienda agricola < 0,50 ha per come definita al comma 3 del precedente articolo; qualora sul fondo sia presente un'abitazione, anche se dismessa,, la nuova costruzione è subordinata alla demolizione della casa esistente o al recupero della stessa. La funzionalità dell'abitazione rurale all'azienda agricola deve essere dichiarata motivatamente. - civili abitazioni: per le civili abitazioni esistenti alla data di adozione del P.R.G., come pure per le abitazioni rurali non più funzionanti all'attività agricola che devono essere, giusta la legge 26/02/94 n. 133, accatastati come civile abitazione, sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione senza aumento di Su. La Su di abitazione rurale trasformata in civile abitazione va sottratta alla potenzialità edificatoria del fondo e come tale trascritta. - demolizione e ricostruzione: Fermi restando i vincoli eventualmente apposti ai sensi del D.L. 22 ottobre 1999 11°490, è ammessa, nelle parti del territorio destinate ad usi agricoli, la demolizione di fabbricati e la ricostruzione degli stessi nei limiti della cubatura e destinazione d'uso esistenti e nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali. - fabbricati rurali di servizio: a) per ogni azienda agricola avente superficie minima di ha 2 sono ammessi per una superficie di 150 mq per i primi 2 ha di terreno incrementati di 30 mq/ha per la superficie di terreno eccedente i 2 ha; la suddetta superficie è comprensiva di una quota di superficie destinabile ad allevamento domestico per autoconsumo di tipo familiare. b) terreno di proprietà avente una superficie compresa tra 5000 mq. e 20000 mq. sono ammessi fabbricati rurali di servizio per una superficie di I 00 mq. c) per orti o ten-eni in proprietà aventi superficie compresa tra 2000 mq. e 5000 mq. sono ammessi fabbricati di servizio per una superficie di 50 mq. - allevamenti integrativi dell'azienda: per ogni azienda agricola avente superficie non inferiore a 2 ha sono ammessi fabbricati da destinare ad allevamento nella misura di 80 mq/ha di superficie coperta fino ad un massimo di 400 mq. Le costruzioni rurali destinate all'allevamento con gli annessi impianti necessari sono regolamentate, oltre che dalla presente normativa, dalla specifica normativa vigente; - vasche di accumulo liquame: non sono previsti indici e le stesse risultano realizzabili a servizio di allevamenti nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti in materia. - impianti di distribuzione carburante sono ammessi solo nelle zone di rispetto alla viabilità secondo quanto di seguito previsto: - Superficie coperta 5 % del lotto; - destinazioni d'uso: - attività di servizio connesse all'automobile ed alla persona; - i fabbricati e le pensiline devono rispettare le distanze dalla strada e dai confini; - distanza dalla strada mt 3,00 per le pensiline e 10,00 per gli edifici fatte salve maggiori distanze qualora prescritte dall'Ente proprietario della strada; distanza dai confini 5,00 - Interventi produttivi nel verde agricolo: sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici locali ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali locali. Le concessioni edilizie in tal caso devono rispettare le seguenti condizioni: - rapporto di copertura non superiore a un decimo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento; - distacchi tra fabbricati non inferiori a m. 20; - distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'articolo 26 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495; parcheggi in misura non inferiore ad un quinto dell'area in(ere)ssata; - rispetto delle distanze stabilite dall'articolo 15 della legge regionale 12 giugno 1976, n. 78, come interpretato dall'articolo 2 della legge regionale 30 aprile 1991, n. 15. Sono ammesse altresì attrezzature per agriturismo, campeggi e attrezzature destinate alla sola ristorazione purchè legate alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici locali ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali locali. Le concessioni edilizie in tal caso devono rispettare le seguenti condizioni: (c2)- Altri Indici: - distanza dai confini di proprietà per gli allevamenti 150 ml.; distanza dalle strade per gli allevamenti 50 ml.; distanza dai limiti di zona ml. IO ad esclusione degli allevamenti che devono essere posti ad una distanza minima di 150 ml.; distanza dalla strada: minimo ml. 10,00 misurata dal ciglio della strada definito ai sensi del D.I. 01/04/68 n° 1404, salve maggiori distanze qualora graficamente individuate e nel rispetto di quanto previsto dalle ulteriori norme vigenti: Per gli edifici esistenti situati ad una distanza dalle strade inferiore a quella regolamentare l'ampliamento è ammissibile sul lato opposto alla strada, entro l'area ottenuta dalla proiezione del perimetro dell'attuale costruzione perpendicolarmente alla strada per altezza uguale o inferiore all'esistente. - distanza da aree avente destinazioni diverse dalla zona E ml. IO salvo diversa indicazione grafica del P.R.G. Per gli allevamenti vale la distanza minima di 150 ml.; distanza tra i fabbricati ml. IO, fatte salve maggiori distanze in presenza di allevamenti qualora prescritto da norme igienico-sanitarie; altezza massima ml.7,50 per la residenza altezza massima ml.6,00 per edifici destinati ad allevamenti - altezza massima ml.7,50 per fabbricati rurali di servizio, fatte salve maggiori

altezze imposte da specifiche esigenze fino ad un massimo di 12 ml. solo per silos o serbatoi - altezza massima ml. 3,50 per le serre distanza delle nuove costruzioni o ampliamenti dal perimetro dell'area di pertinenza dei fabbricati classificati Beni Ambientali e/o di interesse storico artistico = 200 111L.; per gli allevamenti sono fatte salve maggiori distanze qualora fissate da norme igienico - sanitarie. parcheggi privati nella misura prevista dall'art. 11; (c3)- Tipi di intervento 1) per edifici ad uso abitativo sono ammesse: manutenzione ordinaria e straordinaria; nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ristrutturazione con eventuale aumento dei parametri urbanistico-edilizi lino al raggiungimento dell'indice previsto per ogni tipologia di fabbricato; ristrutturazione senza aumento di Su e volume per edifici esistenti; 2) per edifici aventi destinazioni d'uso non abitative sono ammessi: - tutti gli interventi edilizi nel rispetto degli indici e norme precedentemente espressi. 3) per tutti i fabbricati esistenti (compresi quelli con consistenza superiore a quella ammessa dagli indici del presente P.R.G.); è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria, fatte salve le limitazioni derivanti da eventuali vincoli di natura sovracomunale. (c4)- Modalità di intervento: concessione diretta subordinata ad autorizzazione ambientale (T.U. 29/10/1999, n° 490) per interventi in aree soggette a vincolo; Si certifica inoltre, che l'area oggetto della presente certificazione, non è stata percorsa dal fuoco ne è stata censita nell'apposito elenco dei soprassuoli già percorsi dal fuoco ai sensi della Legge 21.11.2000 n°353 e successive modifiche, così come approvato con delibera di C.C. n°3 del 02.02.2008. Si certifica altresì che, essendo decorso il quinquennio dalla data di approvazione del PRG avvenuta con D.D.G. n°419 del 20.04.2004, per come previsto dall'art.9 del D.P.R. 327/2001, sono decaduti i vincoli discendenti dal PRG preordinati all'espropriazione. VINCOLI DELLA ZONA: • Vincolo idrogeologico e forestale ex R.D.L. 30.12.1923, n° 3267; • Legge antisismica 2.2.1974, n°64. Si precisa che, ogni trasformazione del territorio compresi scavi, riporti e movimenti di terra, deve essere supportata da studio geologico che tenga conto del PIANO STRALCIO DI BACINO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.) approvato con D.P.R.S. n°232 del 04.06.2007 in GURS n°36 del 10.08.2007, e che identifichi ed illustri le interazioni tra le opere previste e le condizioni geomorfologiche dell'area ai fini del rispetto delle specifiche norme previste dal suddetto (P.A.I.).

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 SANTO STEFANO DI CAMASTRA CONTRADA VIGNALE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a SANTO STEFANO DI CAMASTRA contrada Vignale, della superficie commerciale di **2.740,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno agricolo a S.Stefano di Camastra Contrada Vignale snc, della superficie di 2.740,00 mq.
Appezamento di terreno, incolto, sito nel comune di S.Stefano di Camastra alla contrada Vignale,

della superficie catastale di 2.740,00 (millenovecentocinquanta) metri quadrati, nell'insieme confinante con terreni di cui alle particelle 154,157,158,491,374,155 dello stesso foglio

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 373 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 3, superficie 2740, reddito agrario 10,61 €, reddito dominicale 21,23 €, indirizzo catastale: contrada Vignale, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 23/07/1976
Coerenze: Confina con particelle 154,157,158,491,374,155 del foglio 5

Presenta una forma regolare, un'orografia in acclivioll terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono S. Agata Militello(15 Km)). Il traffico nella zona è locale.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre 

esposizione:

mediocre 

luminosità:

mediocre 

panoramicità:

mediocre 

impianti tecnici:

mediocre 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

servizi:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo a S.Stefano di Camastra Contrada Vignale snc, della superficie di 2.740,00 mq. Apezzamento di terreno, incolto, sito nel comune di S.Stefano di Camastra alla contrada Vignale, della superficie catastale di 2.740,00 (millenovecentocinquanta) metri quadrati, nell'insieme confinante con terreni di cui alle particelle 154,157,158,491,374,155 dello stesso foglio

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
terreno agricolo	2.740,00	x	100 %	=	2.740,00
Totale:	2.740,00				2.740,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerando la natura del bene sopra descritto, dall'analisi del mercato immobiliare di riferimento, anche attraverso le informazioni assunte presso altri tecnici ed operatori economici del settore, si è riscontrato che nella zona d'interesse vi è un modesto mercato per beni aventi analoghe caratteristiche. Pertanto è possibile applicare il metodo sintetico comparativo, che nel caso in questione appare quello che possa condurre a risultati più attendibili. Tale criterio consiste nella determinazione, sulla base dei prezzi riscontrati in reali transazioni di beni, del più probabile valore unitario di immobili aventi simili caratteristiche tecnico-commerciali, ubicati in zone prossime a

quella considerata e venduti in condizioni ordinarie di mercato e di cui si conoscono i prezzi recenti. Pertanto stabilite le similitudini tecniche ed economiche, comparando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni sopra descritti, si è determinato il prezzo medio unitario più probabile in una libera contrattazione di mercato e, quindi, quello globale. Il prezzo medio riscontrato è di Euro 1,50/mq. Pertanto si avrà superficie terreno mq.2.740 x euro 1,50 = euro 4.110,00;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.110,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.110,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 685,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Considerando la natura del bene sopra descritto, dall'analisi del mercato immobiliare di riferimento, anche attraverso le informazioni assunte presso altri tecnici ed operatori economici del settore, si è riscontrato che nella zona d'interesse vi è un modesto mercato per beni aventi analoghe caratteristiche. Pertanto è possibile applicare il metodo sintetico comparativo, che nel caso in questione appare quello che possa condurre a risultati più attendibili. Tale criterio consiste nella determinazione, sulla base dei prezzi riscontrati in reali transazioni di beni, del più probabile valore unitario di immobili aventi simili caratteristiche tecnico-commerciali, ubicati in zone prossime a quella

considerata e venduti in condizioni ordinarie di mercato e di cui si conoscono i prezzi recenti. Pertanto stabilite le similitudini tecniche ed economiche, comparando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni sopra descritti, si è determinato il prezzo medio unitario più probabile in una libera contrattazione di mercato e, quindi, quello globale. Il prezzo medio riscontrato è di Euro 2,50/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Santo Stefano di Camastra, agenzie: operanti nella zona, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno	2.740,00	0,00	4.110,00	685,00

agricolo		
	4.110,00 €	685,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 685,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 102,75

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 582,25

data 14/09/2023

il tecnico incaricato
ing. Massimo Brancatelli