



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

77/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
INTESA SANPAOLO SPA

DEBITORE:

GIUDICE:
Dott.ssa Michela Agata La Porta

CUSTODE:
Avv. Luciano Fardella

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/02/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Vincenzo Scarpinati

CF:SCRVCN60R02F158O
con studio in GIOIOSA MAREA (ME) VIA MAZZINI, 64
telefono: 0941302477
email: VINCENZO.SCARPINATI@TIN.IT
PEC: vincenzo.scarpinati@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 77/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SAN PIERO PATTI Via Due Giugno 33, della superficie commerciale di **229,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Appartamento sito in Via Due Giugno al secondo piano, costituito da ingresso, salone, tre camere e due bagni e balconi per una superficie totale di mq.229,00

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, scala interna, ha un'altezza interna di mt.3.20. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 173 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 229 mq, rendita 484,18 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni n. 1 snc; oggi Via Due Giugno n. 33 , piano: 2, intestato a l derivante da Compravendita del 21/06/1984
Coerenze: confina con appartamento stesso piano occupato c

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1972 ristrutturato nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	229,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 169.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 143.650,00
Data di conclusione della relazione:	03/02/2026

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. *Inscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/08/2006 a firma di Notaio Amato Giuseppe Barcellona P.G. ai nn. 65891/6335 di repertorio, iscritta il 11/08/2006 a Messina ai nn. 35291/11812, a favore di Credito Siciliano Società per azioni Palermo C.F.04226470823, contro _____ nato _____ il _____

_____ ; derivante da Concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: €.220.000,00.

Importo capitale: €.110.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobile in San Piero Patti foglio 20 particella 173 sub 3

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/05/2007 a firma di Notaio Amato Barcellona P.G. ai nn. 66944/6849 di repertorio, iscritta il 05/06/2007 a Messina ai nn. 23716/6938, a favore di Intesa San Paolo S.P.A. sede Torino C.F.00799960158, contro _____ il _____

_____ ; derivante da concessione mutuo fondiario .

Importo ipoteca: €.360.000,00.

Importo capitale: €.180.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/09/2021 a firma di Tribunale di Patti ai nn. 836 di repertorio, iscritta il 25/10/2021 a Messina ai nn. 28623/22443, a favore di Intesa San Paolo S.P.A. sede Torino C.F.00799960158, contro _____

_____ derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare notificato dal Tribunale di Patti

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di
1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 21/06/1984 a firma di Notaio
Giuseppe Bruni ai nn. 18665 di repertorio, trascritto il 17/07/1984 a Messina ai nn. 18696/16192.
Il titolo è riferito solamente a Foglio 20 particella 173 sub 3

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta per Esecuzione lavori Edili N. 23, intestata a per lavori di Costruzione
un fabbricato di sua proprietà sito in via 2 giugno , rilasciata il 10/01/1963 con il n. 23 di protocollo

Licenza di Costruzione N. 14, intestata a , per lavori di Ampliamento officina e
sopraelevazione costruzione appartamento, presentata il 14/02/1972 con il n. 001992 di protocollo,
rilasciata il 20/02/1973 con il n. 14 di protocollo, agibilità del 26/02/1981 con il n. 2328 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Immobile sito in San Piero Patti foglio 20 particella 173

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera P.R.G. adottato con delibera del
Commissario ad Acta n.13 del 24/05/2007 , l'immobile ricade in zona "B2" Centro storico . Norme
tecniche di attuazione ed indici: 0,03mc/mq. Il titolo è riferito solamente al Fabbricato foglio 20
particella 173 . Adeguato al D.D.G 833/DRU del 19/11/2010

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non si è trovata la planimetria catastale all'Agenzia del
Territorio (Catasto)

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione Docfa : €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SAN PIERO PATTI VIA DUE GIUGNO 33

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN PIERO PATTI Via Due Giugno 33, della superficie commerciale di **229,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Appartamento sito in Via Due Giugno al secondo piano, costituito da ingresso, salone, tre camere e due bagni e balconi per una superficie totale di mq.229,00

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, scala interna, ha un'altezza interna di mt.3.20. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 173 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 229 mq, rendita 484,18 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni n. 1 snc; oggi Via Due Giugno n. 33 , piano: 2, intestato a , derivante da Compravendita del 21/06/1984 ,
Coerenze: confina con appartamento stesso piano occupato dalla madre del debitore

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1972 ristrutturato nel 2010.



Foto n. 1 Appartamento via due giugno secondo piano



Foto n. 2 portone e scala d'ingresso



Foto n. 3 ingresso appartamento



Foto n. 4 salone

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Montalbano Elicona; Comune di Patti). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di San Piero Patti, Antiquarium .

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Aeroporto di Catania km.90	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante Km.0.1	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante Autostrada A/20 Messina Palermo Km. 22	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante Stazione Patti Km.22	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento sito in Via Due Giugno al secondo piano, costituito da ingresso, salone, tre camere e due bagni e balconi dalla superficie totale di mq.229,00 visualizzato dalle foto n. 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9; verificato per mezzo del progetto reperito all'Ufficio tecnico comunale, che non corrisponde allo stato di fatto.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> Persiane realizzati in Alluminio color legno	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> Doppia anta a battente realizzati in Alluminio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in Tegole e una parte della terrazza coperta da tettoia in ferro e pannelli.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in mattonelle di ceramica	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in alluminio e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento interno: posto in pareti interne realizzato in Idropittura e pittura a stucco
scale: Interna che collega i piani con rivestimento in gradini di marmo

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

condizionamento: condizionatori con alimentazione a elettrica 220 v conformità: rispettoso delle vigenti normative

nella media ★★★★★★★★★★

elettrico: Impianto sotto traccia , la tensione è di 220/v conformità: rispettoso delle vigenti normative

nella media ★★★★★★★★★★

fognatura: tubazione la reti di smaltimento è realizzata in collegata alla rete comunale con recapito in pozzetto conformità: rispettoso delle vigenti normative

nella media ★★★★★★★★★★

gas: metano con alimentazione a rete comunale conformità: rispettoso delle vigenti normative

nella media ★★★★★★★★★★

idrico: impianto sotto traccia con alimentazione in rete comunale conformità: rispettoso delle vigenti normative

nella media ★★★★★★★★★★

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato

nella media ★★★★★★★★★★

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato

nella media ★★★★★★★★★★

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature incrociate

nella media ★★★★★★★★★★

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media ★★★★★★★★★★



Foto n. 5 cucina



Foto n. 6 bagno principale



Foto n. 7 bagno secondario



Foto n. 8 camera da letto



Foto n. 9 camera da letto

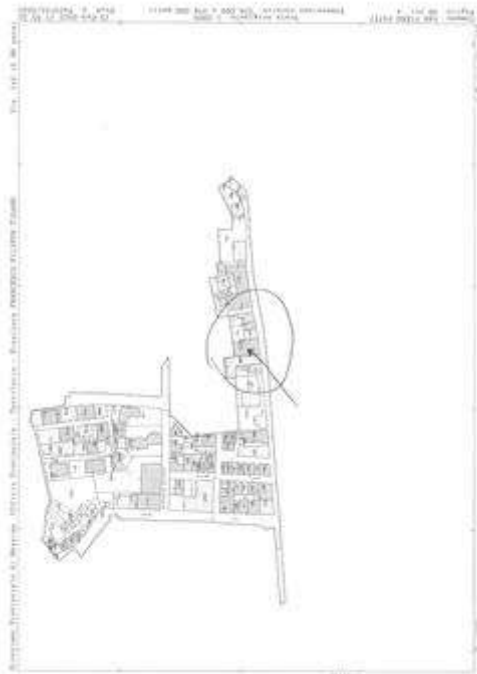
CONSISTENZA:

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

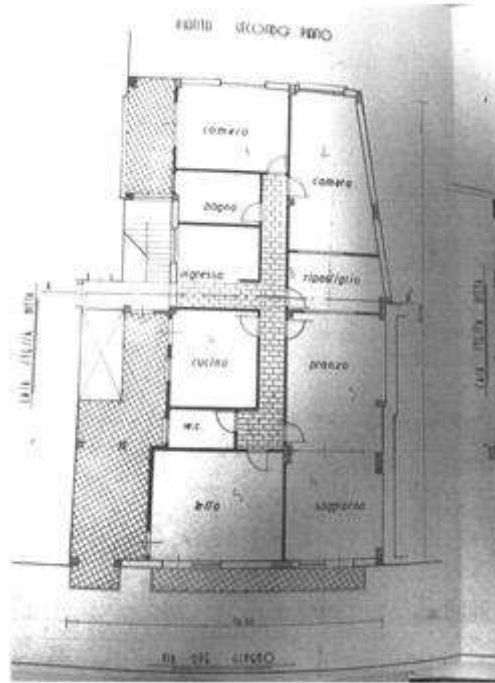
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

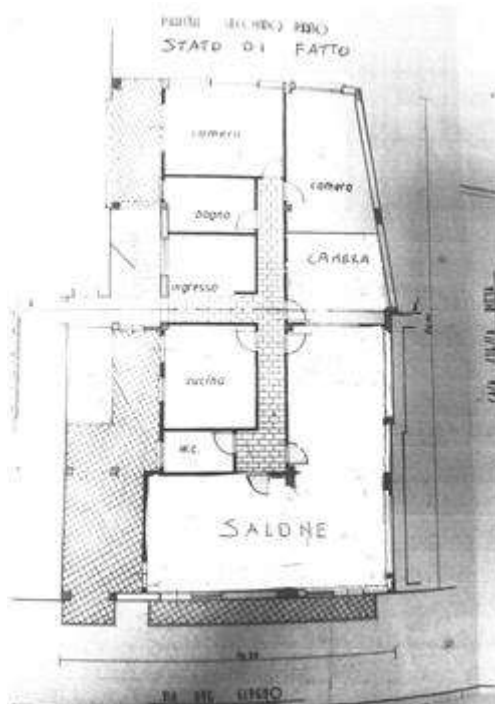
appartamento Via A Manzoni n.1 Piano 2	229,00	x	100 %	=	229,00
Totale:	229,00				229,00



Estratto di mappa catastale foglio 20 part.273



Planimetria di progetto



Planimetria stato di fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **170.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 170.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 170.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo di stima sintetico comparativo che consiste nel raffronto del bene da stimare con altri beni compravenduti in libere contrattazioni.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Patti, agenzie: agenzie immobiliari del comprensorio dei Nebrodi, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Colleghi e altri professionisti della zona dei Nebrodi

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	229,00	0,00	170.000,00	170.000,00
				170.000,00 €	170.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 169.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 25.350,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 143.650,00

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 77/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SAN PIERO PATTI Contrada Verdu snc, della superficie commerciale di **316,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Fabbricato in corso di costruzione allo stato rustico costituito da piano seminterrato e primo piano visualizzato dalle foto n. 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16-.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo , scala interna, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 435 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Sicilia snc , piano: terra e primo , intestato a

Coerenze: con terreni stessa ditta

Il fabbricato risulta in corso di costruzione non risulta planimetria catastale ma soltanto un elaborato planimetrico del 30/01/2011 in cui si evidenzia una planimetria a piano terra ed una al primo piano

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2008.

B **terreno agricolo** a SAN PIERO PATTI Contrada Verdu snc, della superficie commerciale di **1.650,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Terreno di forma irregolare di Ha.0.16.50 catastalmente nocciolato, ma alla data del sopralluogo si presenta non coltivato e ricoperto da flora infestante pluriennale la foto n. 17 visualizza il terreno

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 23 (catasto terreni), qualita/classe Nocciolato 3, superficie 1650, reddito agrario 1,70 €, reddito dominicale 8,10 €, indirizzo catastale: Contrada Verdù, intestato a , derivante da

Impianto meccanografico del 23/07/1976

Coerenze: a nord con strada provinciale 122 a sud e ovest con strada comunale Manganello, a est con terreno particella 432 stessa ditta

Dalla visura catastale si riporta che la suddetta particella ha diritto alla corte della particella 21 del foglio 28

Il terreno presenta una forma irregolare, una tessitura prevalente ciottoloso, i seguenti sistemi irrigui: inesistenti, le seguenti sistemazioni agrarie: inesistente, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: erbe spontanee poliannuali ,arboree: nocciolato ,

C **terreno agricolo** a SAN PIERO PATTI Contrada Verdu snc, della superficie commerciale di **1.790,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Terreno di forma irregolare coltivato a pascolo cespugliato ed essenze della macchia mediterranea di Ha.017.90

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 25 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo cespugliato 1, superficie 1790,

reddito agrario 0,46 €, reddito dominicale 1,11 €, indirizzo catastale: Contrada Verdù, intestato a
derivante da Impianto meccanografico del 23/07/1976
Coerenze: a nord con strada provinciale 122 a est con terreno particella 29 a ovest e sud con terreni stessa ditta

Il terreno presenta una forma irregolare, una tessitura prevalente ciottoloso , i seguenti sistemi irrigui: inesistenti, le seguenti sistemazioni agrarie: inesistente, sono state rilevate le seguenti colture arboree: essenze della macchia mediterranea ,

D terreno agricolo a SAN PIERO PATTI Contrada Verdu snc, della superficie commerciale di **5.539,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà
Terreno di forma irregolare coltivato a nocciolo ed essenze della macchia mediterranea dalla superficie di Ha.0.55.39 la foto n. 17 visualizza detto terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 432 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 2, superficie 5539, reddito agrario 8,58 €, reddito dominicale 27,18 €, indirizzo catastale: Contrada verdù, intestato a
derivante da frazionamento e soppressione delle particelle 24 e 26 del foglio 28
Coerenze: a nord con strada provinciale 122 a sud con fabbricato particella 435 e terreno particella 434 stessa ditta, e strada comunale Manganello, a ovest con terreno particella 23 stessa ditta a est con terreno particella 25 stessa ditta.

Il terreno presenta una forma irregolare , una tessitura prevalente ciottoloso e argilloso, i seguenti sistemi irrigui: inesistenti, le seguenti sistemazioni agrarie: inesistente, sono state rilevate le seguenti colture arboree: nocciolo ed essenze macchia mediterranea ,

E terreno agricolo a SAN PIERO PATTI Contrada Verdu snc, della superficie commerciale di **3.405,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà
Terreno di forma irregolare coltivato con qualche pianta di ulivo ed essenze della macchia mediterranea dalla superficie di Ha. 0.34.05 visualizzato dalla foto n. 18

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 434 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 2, superficie 3405, reddito agrario 9,67 €, reddito dominicale 21,98 €, indirizzo catastale: Contrada Verdù, intestato a
derivante da
soppressione e frazionamento particelle 24 e 26
Coerenze: a ovest e nord con terreno particella 434 e fabbricato 435 stessa ditta, a est con terreno particella 25 stessa ditta a sud con strada vicinale

Il terreno presenta una forma irregolare, una tessitura prevalente ciottoloso e argilloso, i seguenti sistemi irrigui: inesistente, le seguenti sistemazioni agrarie: inesistente, sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto e essenze macchia mediterranea ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

12.700,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 85.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 72.250,00
Data di conclusione della relazione:	03/02/2026

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 **volontaria** attiva, stipulata il 10/08/2006 a firma di Notaio Amato Giuseppe Barcellona P.G. ai nn. 65891/6335 di repertorio, iscritta il 11/08/2006 a Messina ai nn. 35291/11812, a favore di Credito Siciliano Società per azioni Palermo C.F.04226470823, contro

_____ , derivante da Concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: €.220.000,00.

Importo capitale: €.110.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobile in San Piero Patti foglio 20 particella 173 sub 3

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/05/2007 a firma di Notaio Amato Barcellona P.G. ai nn. 66944/6849 di repertorio, iscritta il 05/06/2007 a Messina ai nn. 23716/6938, a favore di Intesa San Paolo S.P.A. sede Torino C.F.00799960158, contro

_____ , derivante da concessione mutuo fondiario .

Importo ipoteca: €.360.000,00.

Importo capitale: €.180.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/09/2021 a firma di Tribunale di Patti ai nn. 836 di repertorio,

iscritta il 25/10/2021 a Messina ai nn. 28623/22443, a favore di Intesa San Paolo S.P.A. sede Torino C.F.00799960158, contro

derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare notificato dal Tribunale di Patti

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/2004), con atto stipulato il 26/07/2004 a firma di Notaio Parisi Gaetano ai nn. 11572/4068 di repertorio, trascritto il 04/08/2004 a Messina ai nn. 28622/18845.

Il titolo è riferito solamente a Terreni siti in San Piero Patti foglio 28 particelle 23 - 24 - 25 - 26

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1000/1000, in forza di Successione in morte di [] deceduta il 12/10/1954 (dal 02/04/1955 fino al 26/07/2004), con atto stipulato il 02/04/1955, trascritto il 04/04/1955 ai nn. 6076/7226

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Considerato che il certificato di destinazione urbanistica ha la durata di un anno, mi riservo di presentarlo successivamente.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 4 e successive varianti, intestata a [] , per lavori di Costruzione di un fabbricato per civile abitazione e magazzini agricoli da realizzare in questo Comune , presentata il 13/11/2005 con il n. 20883 di protocollo, rilasciata il 13/04/2006 con il n. 4 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata.**

Il titolo è riferito solamente a Terreno foglio 28 particella 26

Concessione Edilizia in variante N. 4 e successive varianti, intestata a _____, per lavori di Costruzione di un fabbricato per civile abitazione e magazzini agricoli da realizzare in questo comune in località Verdù, rilasciata il 13/03/2008 con il n. 4 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**. Il titolo è riferito solamente a Terreno foglio 28 particella 26

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera P.R.G. adottato con delibera del Commissario ad Acta n.13 del 24/05/2007, l'immobile ricade in zona "E" Agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: 0,03mc/mq. Il titolo è riferito solamente ai terreni foglio 28 particelle 23 - 24 - 25 - 26. Adeguato al D.D.G 833/DRU del 19/11/2010

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il fabbricato è allo stato rustico come visualizzato dalle foto n. 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16-. (normativa di riferimento: LL.RR.19/72; 21/73; 71/78; 37/85 e successive modificazioni ed integrazioni)

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

Costi di regolarizzazione:

- allo stato attuale non si possono quantificare i costi per il completamento del fabbricato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Allo stato rustico attuale esiste soltanto l'elaborato planimetrico non la catastastazione

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione Docfa : € 1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

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

Costi di regolarizzazione:

- allo stato attuale non si possono quantificare i costi

BENI IN SAN PIERO PATTI CONTRADA VERDU SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN PIERO PATTI Contrada Verdu snc, della superficie commerciale di **316,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Fabbricato in corso di costruzione allo stato rustico costituito da piano seminterrato e primo piano visualizzato dalle foto n. 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16-.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo , scala interna, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 435 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Sicilia snc , piano: terra e primo , intestato a '

Coerenze: con terreni stessa ditta

Il fabbricato risulta in corso di costruzione non risulta planimetria catastale ma soltanto un elaborato planimetrico del 30/01/2011 in cui si evidenzia una planimetria a piano terra ed una al primo piano

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2008.



Foto n. 10



Foto n. 11



Foto n. 12

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Montalbano Elicona; Comune di Patti). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di San Piero Patti, Antiquarium .

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km.90
 autobus distante Km.2
 ferrovia distante Km.22
 porto distante Km.22

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato in corso di costruzione allo stato rustico costituito da piano seminterrato e primo piano visualizzato dalle foto n. 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16-. Il piano seminterrato è di mq. 203,00 e il primo piano di mq. 119,00-. La struttura è in cemento armato il tetto è a due falde con manto di tegole. Privo di qualsiasi impianto.

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto

nella media ★★★★★★★★★★

pareti esterne: costruite in cemento armato e mattoni forati

nella media ★★★★★★★★★★

scaie: interna in cemento armato

nella media ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

fognatura: tubi la reti di smaltimento è realizzata in rete privata collegata alla rete comunale con recapito in pozzetto

nella media ★★★★★★★★★★

Delle Strutture:

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato

nella media ★★★★★★★★★★

balconi: costruiti in cemento armato

nella media ★★★★★★★★★★

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media ★★★★★★★★★★

travi: costruite in cemento armato

nella media ★★★★★★★★★★



Foto n. 13



Foto n. 14



Foto n. 15



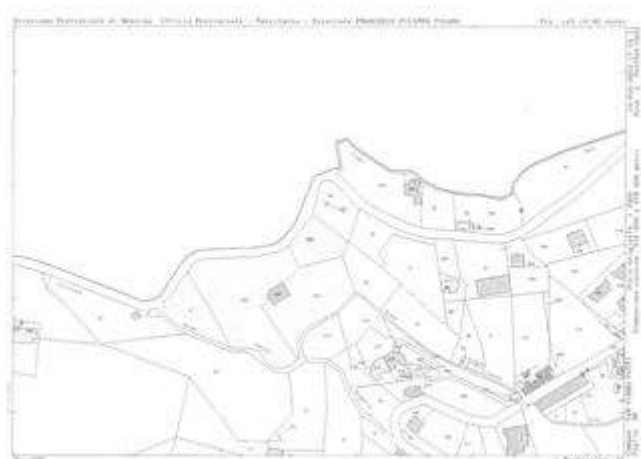
Foto n. 16

CONSISTENZA:

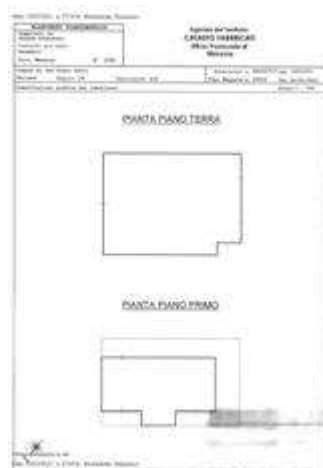
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Fabbricato allo stato rustico costituito da piano terra e primo piano	316,00	x	100 %	=	316,00
Totale:	316,00				316,00



Estratto di mappa foglio 28 part 23 - 25 - 435



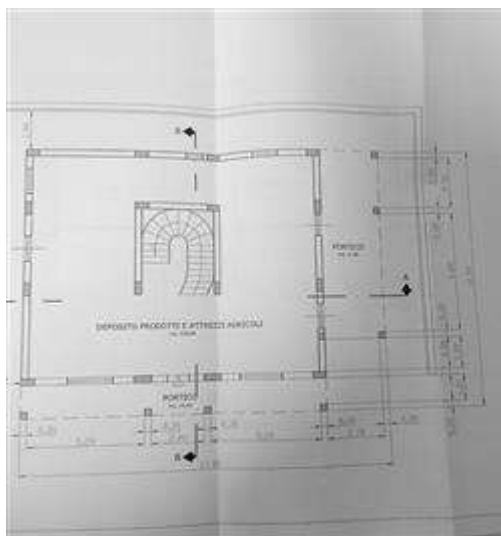
Elaborato planimetrico foglio 28 particella 435



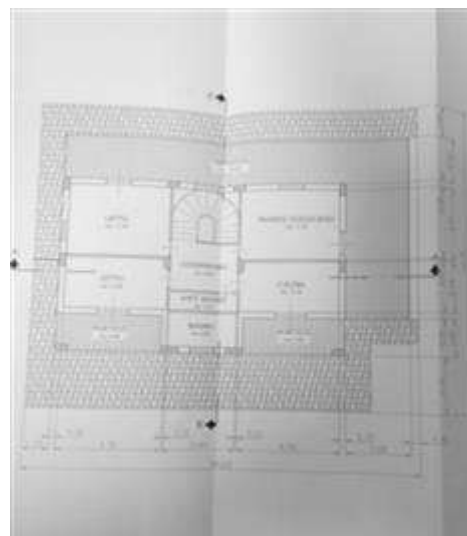
Ortofoto foglio 28 part 435



Stralcio P.R.G.



Planimetria piano seminterrato da progetto fabbricato foglio 28
particella 435



Planimetria da progetto primo piano fabbricato foglio 28
particella 435

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

60.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 60.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 60.000,00**

BENI IN SAN PIERO PATTI CONTRADA VERDU SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a SAN PIERO PATTI Contrada Verdu snc, della superficie commerciale di **1.650,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Terreno di forma irregolare di Ha.0.16.50 catastalmente noccioleto, ma alla data del sopralluogo si presenta non coltivato e ricoperto da flora infestante pluriennale la foto n. 17 visualizza il terreno

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 23 (catasto terreni), qualita/classe Noccioleto 3, superficie 1650, reddito agrario 1,70 €, reddito dominicale 8,10 €, indirizzo catastale: Contrada Verdù, intestato a derivante da

Impianto meccanografico del 23/07/1976

Coerenze: a nord con strada provinciale 122 a sud e ovest con strada comunale Manganella, a est con terreno particella 432 stessa ditta

Dalla visura catastale si riporta che la suddetta particella ha diritto alla corte della particella 21 del foglio 28

Il terreno presenta una forma irregolare, una tessitura prevalente ciottoloso, i seguenti sistemi irrigui: inesistenti, le seguenti sistemazioni agrarie: inesistente, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: erbe spontanee poliannuali ,arboree: noccioleto ,



Foto n. 17 terreno particella 23

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Montalbano Elicona; Comune di Patti). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di San Piero Patti, Antiquarium .

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km.90
autobus distante Km.2
ferrovia distante Km.22
porto distante Km.22

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

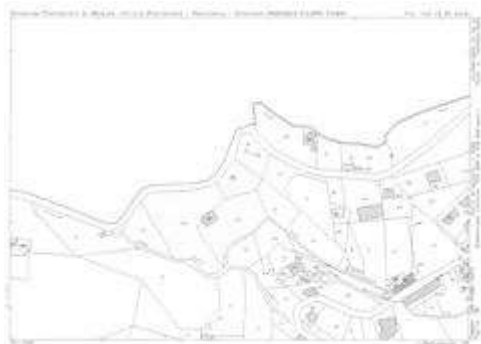
Terreno di forma irregolare di Ha.0.16.50 catastalmente nocchieleto, ma alla data del sopralluogo si presenta non coltivato e ricoperto da flora infestante pluriennale la foto n. 17 visualizza il terreno

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	1.650,00	x	100 %	=	1.650,00
Totale:	1.650,00				1.650,00



Estratto di mappa foglio 28 part 23

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.000,00**

BENI IN SAN PIERO PATTI CONTRADA VERDU SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a SAN PIERO PATTI Contrada Verdu snc, della superficie commerciale di **1.790,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Terreno di forma irregolare coltivato a pascolo cespugliato ed essenze della macchia mediterranea di Ha.017.90

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 25 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo cespugliato 1, superficie 1790, reddito agrario 0,46 €, reddito dominicale 1,11 €, indirizzo catastale: Contrada Verdù, intestato a *´* derivante da Impianto meccanografico del 23/07/1976
Coerenze: a nord con strada provinciale 122 a est con terreno particella 29 a ovest e sud con

terreni stessa ditta

Il terreno presenta una forma irregolare, una tessitura prevalente ciottoloso , i seguenti sistemi irrigui: inesistenti, le seguenti sistemazioni agrarie: inesistente, sono state rilevate le seguenti colture arboree: essenze della macchia mediterranea ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Montalbano Elicona; Comune di Patti). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di San Piero Patti, Antiquarium .

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km.90
 autobus distante Km.2
 ferrovia distante Km.22
 porto distante Km.22

nella media ★★★★★★★★★★★★
 al di sotto della media ★★★★★★★★★★★★
 al di sotto della media ★★★★★★★★★★★★
 al di sotto della media ★★★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
 panoramicità:

nella media ★★★★★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno di forma irregolare coltivato a pascolo cespugliato ed essenze della macchia mediterranea di Ha.017.90

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	1.790,00	x	100 %	=	1.790,00
Totale:	1.790,00				1.790,00



Terreno foglio 28 particella 25

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.000,00**

BENI IN SAN PIERO PATTI CONTRADA VERDU SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a SAN PIERO PATTI Contrada Verdu snc, della superficie commerciale di **5.539,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Terreno di forma irregolare coltivato a nocciolo ed essenze della macchia mediterranea dalla superficie di Ha.0.55.39 la foto n. 17 visualizza detto terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 432 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 2, superficie 5539, reddito agrario 8,58 €, reddito dominicale 27,18 €, indirizzo catastale: Contrada verdù, intestato a ' derivante da frazionamento e soppressione delle particelle 24 e 26 del foglio 28
Coerenze: a nord con strada provinciale 122 a sud con fabbricato particella 435 e terreno particella 434 stessa ditta, e strada comunale Manganella, a ovest con terreno particella 23 stessa ditta a est con terreno particella 25 stessa ditta.

Il terreno presenta una forma irregolare , una tessitura prevalente ciottoloso e argilloso, i seguenti sistemi irrigui: inesistenti, le seguenti sistemazioni agrarie: inesistente, sono state rilevate le seguenti colture arboree: nocciolo ed essenze macchia mediterranea ,



terreno foglio 28 particella 432

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Montalbano Elicona; Comune di Patti). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di San Piero Patti, Antiquarium .

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km.90

autobus distante Km.2

ferrovia distante Km.22

porto distante Km.22

nella media ★★★★★★★★★★
 al di sotto della media ★★★★★★★★★★
 al di sotto della media ★★★★★★★★★★
 al di sotto della media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno di forma irregolare coltivato a nocciolo ed essenze della macchia mediterranea dalla superficie di Ha.0.55.39 la foto n. 17 visualizza detto terreno.

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	5.539,00	x	100 %	=	5.539,00
Totale:	5.539,00				5.539,00



Terreno foglio 28 particella 432

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.000,00**

BENI IN SAN PIERO PATTI CONTRADA VERDU SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

terreno agricolo a SAN PIERO PATTI Contrada Verdu snc, della superficie commerciale di **3.405,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Terreno di forma irregolare coltivato con qualche pianta di ulivo ed essenze della macchia mediterranea dalla superficie di Ha. 0.34.05 visualizzato dalla foto n. 18

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 434 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 2, superficie 3405, reddito agrario 9,67 €, reddito dominicale 21,98 €, indirizzo catastale: Contrada Verdù, intestato a derivante da

soppressione e frazionamento particelle 24 e 26

Coerenze: a ovest e nord con terreno particella 434 e fabbricato 435 stessa ditta, a est con terreno particella 25 stessa ditta a sud con strada vicinale

Il terreno presenta una forma irregolare, una tessitura prevalente ciottoloso e argilloso, i seguenti sistemi irrigui: inesistente, le seguenti sistemazioni agrarie: inesistente, sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto e essenze macchia mediterranea ,



Terreno foglio 28 particella 434

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Montalbano Elicona; Comune di Patti). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di San Piero Patti, Antiquarium .

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km.90
 autobus distante Km.2
 ferrovia distante Km.22
 porto distante Km.22

nella media ★★★★★★★★★★
 al di sotto della media ★★★★★★★★★★
 al di sotto della media ★★★★★★★★★★
 al di sotto della media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno di forma irregolare coltivato con qualche pianta di ulivo ed essenze della macchia mediterranea dalla superficie di Ha. 0.34.05 visualizzato dalla foto n. 18

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	3.405,00	x	100 %	=	3.405,00

Totale:	3.405,00	3.405,00
----------------	-----------------	-----------------



Terreno foglio 28 particella 434

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **7.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo di stima sintetico comparativo che consiste nel raffronto del bene da stimare con altri beni compravenduti in libere contrattazioni.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di San Piero Patti, agenzie: agenzie immobiliari del comprensorio dei Nebrodi, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Colleghi e altri professionisti della zona dei Nebrodi

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	316,00	0,00	60.000,00	60.000,00
B	terreno agricolo	1.650,00	0,00	3.000,00	3.000,00
C	terreno agricolo	1.790,00	0,00	4.000,00	4.000,00
D	terreno agricolo	5.539,00	0,00	12.000,00	12.000,00
E	terreno agricolo	3.405,00	0,00	7.000,00	7.000,00
				86.000,00 €	86.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 85.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 12.750,00**

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 72.250,00**

data 03/02/2026

il tecnico incaricato
Vincenzo Scarpinati