



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

29/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott.ssa Michela Agata La Porta

CUSTODE:

Avv. Loredana Rigoli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/04/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Perito Agrario Dott. 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 29/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **opificio** a SANT'AGATA DI MILITELLO Contrada San Leo , della superficie commerciale di **2.788,84** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Opificio Categoria D1 In località Pirato o Carbone Rosmarino realizzato nel 2008 di mq.501,84 con altezza di mt.5,00 di cui mq. 420 utilizzati al seminterrato, come laboratorio per la lavorazione del legno e mq.81.84 al piano terra utilizzati da uffici. Oltre al terreno rimanente incolto utilizzato area di carico, scarico e parcheggio. L'accesso avviene dalla strada comunale che parte dalla S.S.113 per circa km.1 per mezzo di un cancello in ferro scorrevole. Il terreno è delimitato da un muretto in cemento armato con sovrastante ringhiera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e primo, ha un'altezza interna di mt.5. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1578 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 502 mq, rendita 5.182,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada Pirato s.n.c. , piano: Piano S1 T, intestato a [REDACTED], derivante da Frazionamento particella 244 foglio 3
Coerenze: a nord con terreno particella 825, e particella 822 acquedotto comunale; a est con strada comunale Pirato, a sud con terreno particella 598 a ovest con particella 822 e torrente.
L'immobile riportato in catasto terreni al foglio 3 particella 244; si precisa che in data 22/03/2011 con pratica N.ME0090317 presentato il 20/03/2011 (N.90317/.2011) è stato soppresso. Tale soppressione ha originato l'immobile identificato al catasto fabbricati: Foglio 3 particella 1578 Categoria D1 di mq.502 oltre terreno mq.2287 area carico scarico e parcheggio; e la particella 823 terreno di mq.480.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

B **terreno agricolo** a SANT'AGATA DI MILITELLO Contrada San Leo , della superficie commerciale di **1.280,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Terreno di mq. 1.280 coltivato ad uliveto, con piante infestanti annuali e poliennuali.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 603 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 4, superficie 1280, reddito agrario 3,97 €, reddito dominicale 5,95 €, indirizzo catastale: Contrada Pirato S.N.C., intestato a [REDACTED]
Coerenze: a nord con terreno particella 597 a ovest con terreno particella 601 a sud particella 822 a est con torrente

Il terreno presenta una forma irregolare, una tessitura prevalente terreno medio impasto , i seguenti sistemi irrigui: inesistenti , le seguenti sistemazioni agrarie: inesistente, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuna ,arboree: uliveto ,di selvicoltura: piante di roverella



C terreno agricolo a SANT'AGATA DI MILITELLO Contrada San Leo , della superficie commerciale di **480,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Terreno agricolo coltivato ad uliveto di mq. 480

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 823 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 3 , superficie 480, reddito agrario 1,74 € reddito dominicale 3,72 € indirizzo catastale: Contrada Piraro S.N.C. , intestato a [REDACTED]

Coerenze: a nord con terreno particella 597 a sud con particella 822 a ovest con torrente.

Il terreno presenta una forma irregolare

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.548,84 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.355.929,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.302.539,65
Data di conclusione della relazione:	09/04/2025

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**, stipulata il 23/04/2004 a firma di Notar [REDACTED] ai nn. 16306 Repertorio, 5165 Raccolta di repertorio, iscritta il 27/05/2022 a Messina ai nn. R.G.14518 R.P.11618, a favore di CRIAS, contr [REDACTED], derivante da Contratto di Finanziamento.

Importo ipoteca: €.720.00000.

Importo capitale: €. 360000,00.

La formalità è riferita solamente a Terreni Comune di Sant'Agata di Militello Foglio 3 particelle 244 - 603 - 823 .

[REDACTED] terza datrice di ipoteca

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/03/2013 a firma di Avv [REDACTED] i nn. 63/2013 di repertorio, registrata il 03/04/2013, trascritta il 06/08/2013 a Messina ai nn. R.G.20301 R.P.15971, a favore di [REDACTED], contr [REDACTED], derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare.

La formalità è riferita solamente a Terreno Comune di Sant'Agata di Militello (ME) foglio 3 particella 244 - 603 - 823 .

Non risulta il diritto di prelazione

pignoramento, trascritta il 19/06/2014 a Messina ai nn. R.G.13589 R.P.10393, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Decreto Giuntivo 63/2013.

La formalità è riferita solamente a Terreni Comune di Sant'Agata di Militello (ME) Foglio 3 particelle 244 - 603 - 823.

Non risulta il diritto di prelazione

pignoramento, stipulata il 13/02/2024 a firma di Avv [REDACTED] ai nn. Rep.90 di repertorio, trascritta il 07/03/2024 a Messina ai nn. R.G.6869 R.P.5276, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Verbale di pignoramento Immobili .

La formalità è riferita solamente a Terreni Comune di Sant'Agata di Militello foglio 3 particella 244 - 603 - 823 .

Relativamente all'Immobile riportato in catasto terreni foglio 3 particella 244 di cui alla presente nota si precisa che in data 22/03/2011 con pratica n.ME0090317 presentato il 20/03/2011 (N.90317.2011 è stato soppresso, tale sospensione ha originato l'immobile identificato nel catasto fabbricati foglio 3 particella 1578 Categoria D1.

*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



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Esistenza di n. 2 soppalchi in legno come visualizzato dalla planimetria stato di fatto. (normativa di riferimento: L.R.2/2002 art.22 L.R.71/78 e successive modificazioni ed integrazioni)

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione domanda di sanatoria ai sensi L.R.27/24 da verificare con U.T.C. : €10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Opificio foglio 3 particella 1578

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione docfa di aggiornamento : €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 3 particella 1578

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

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 **conforme**.

BENI IN SANT'AGATA DI MILITELLO CONTRADA SAN LEO

OPIFICIO

DI CUI AL PUNTO A

opificio a SANT'AGATA DI MILITELLO Contrada San Leo , della superficie commerciale di



2.788,84 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Opificio Categoria D1 In località Pirato o Carbone Rosmarino realizzato nel 2008 di mq.501,84 con altezza di mt.5,00 di cui mq. 420 utilizzati al seminterrato, come laboratorio per la lavorazione del legno e mq.81.84 al piano terra utilizzati da uffici. Oltre al terreno rimanente incolto utilizzato area di carico, scarico e parcheggio. L'accesso avviene dalla strada comunale che parte dalla S.S.113 per circa km.1 per mezzo di un cancello in ferro scorrevole. Il terreno è delimitato da un muretto in cemento armato con sovrastante ringhiera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e primo, ha un'altezza interna di mt.5. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1578 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 502 mq, rendita 5.182,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada Pirato s.n.c. , piano: Piano S1 T, intestato a [REDACTED], derivante da Frazionamento particella 244 foglio 3

Coerenze: a nord con terreno particella 825, e particella 822 acquedotto comunale; a est con strada comunale Pirato, a sud con terreno particella 598 a ovest con particella 822 e torrente. L'immobile riportato in catasto terreni al foglio 3 particella 244; si precisa che in data 22/03/2011 con pratica N.ME0090317 presentato il 20/03/2011 (N.90317/2011) è stato soppresso. Tale soppressione ha originato l'immobile identificato al catasto fabbricati: Foglio 3 particella 1578 Categoria D1 di mq.502 oltre terreno mq.2287 area carico scarico e parcheggi; e la particella 823 terreno di mq.480.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



Foto n. 1 Esterno fabbricato lato est



Foto n. 2 Ingresso fabbricato





Foto n. 3 terrazzo con fabbricato Uffici



Foto n. 4 Strada di accesso al magazzino seminterrato



Foto n. 5 Portoni accesso al magazzino



Foto n. 6 Ingresso magazzino con porta a vetri

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 Comune di Capo D'Orlando Comune di Santo Stefano di Camastra). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello Gallego Parco dei Nebrodi Valle Halesa.

SERVIZI






ospedale
farmacie
municipio
musei
scuola media superiore
palazzetto dello sport
stadio
supermercato

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★










vigili del fuoco nella media 

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Aeroporto Palermo Km.150 nella media 
 autobus distante Km.2 nella media 
 autostrada distante Km.5 nella media 
 ferrovia distante Km.3 nella media 
 porto distante Porto di Milazzo Km. 60 - Portorosa Km.30 nella media 






QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Opificio Categoria D1 In località Pirato o Carbone Rosmarino realizzato nel 2008 di mq.501,84 con altezza di mt.5,00 di cui mq. 420 utilizzati al seminterrato, come laboratorio per la lavorazione del legno e mq.81.84 al piano terra utilizzati da uffici.Oltre al terreno rimanente incolto utilizzato area di carico, scarico e parcheggio. L'accesso avviene dalla strada comunale che parte dalla S.S.113 per circa km.1 per mezzo di un cancello in ferro scorrevole. Il terreno è delimitato da un muretto in cemento armato con sovrastante ringhiera. . La struttura è di cemento armato, il tetto è a falde inclinate come visualizzato dalle foto n. 1 e 2 Le rifiniture interne sono del tipo civile, gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in legno tipo massello. Gli impianti elettrico e idrico sono sotto traccia e a norma. L'impianto fognante dalle dimensioni adeguate all'impianto sono scaricate nella fossa tipo "IMHOFF" I pavimenti degli uffici sono in ceramica, i bagni hanno un rivestimento di mattonelle di maiolica. In sede di sopralluogo si è riscontrato che al piano terra sopra la parte destinata ad uffici, è stato realizzato un soppalco di mq.40 calpestabile con altezza di mq.2,50 utilizzato come camera da letto. Lo stesso al piano seminterrato sopra il magazzino e il locale verniciatura è stato realizzato un soppalco di mq. 36 con altezza di mq. 2,50 utilizzato come magazzino Detti manufatti non sono presenti nella mappa catastale, e nemmeno nel progetto depositato al Comune di Sant'Agata di Militello. Si ritiene che per detti soppalchi abusivi che aumentano la superficie calpestabile dell'immobile si debba presentare apposita domanda di sanatoria con pagamento di oblazione e sanzioni.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: scorrevole realizzato in profilati di ferro nella media 
 con apertura scorrevole su di un lato a scomparsa
infissi interni: doppia anta a battente realizzati in legno e vetro nella media 
manto di copertura: realizzato in tegole con coibentazione in pannelli coibentati nella media 
infissi interni: doppia anta a battente realizzati in legno e vetro e alluminio nella media 
pareti esterne: costruite in laterizi forati di 30 cm. nella media 



, il rivestimento è realizzato in intonaco frattazzato
pavimentazione esterna: realizzata in battuto di cemento e mattonelle di ceramica per la terrazza
plafoni: realizzati in latero cemento coibentati
portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in legno e vetro e alluminio
rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento e pittura
rivestimento interno: posto in locali interni realizzato in intonaco di cemento e pittura
scaie: interne per accedere ai soppalchi con rivestimento in legno

Degli Impianti:

antincendio: estintori a polvere conformità: non conforme

aria compressa: autonomo conformità: rispettoso delle vigenti normative

elettrico: impianto elettrico con filo isolato di rame in tubi di plastica, la tensione è di 220V-380V conformità: rispettoso delle vigenti normative. Contratto fornitura EDISON [REDACTED] Potenza 8 KW.

fognatura: impianto autonomo la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC pesante con recapito in fossa Imhoff conformità: rispettoso delle vigenti normative

gas: tubo specifico del gas per alimentare la bombola per uso cucina con alimentazione a gas gpl

idrico: sotto traccia con alimentazione in acquedotto comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene conformità: rispettoso delle vigenti normative

ventilazione: autonomo per arieggiare il laboratorio di falegnameria conformità: rispettoso vigente normative

Delle Strutture:

copertura: tetto a doppia anta costruita in tegole

fondazioni: travi rovesce e pilastri costruite in cemento armato

solai: a falde e in piano

strutture verticali: costruite in cemento armato

travi: costruite in cemento armato

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 



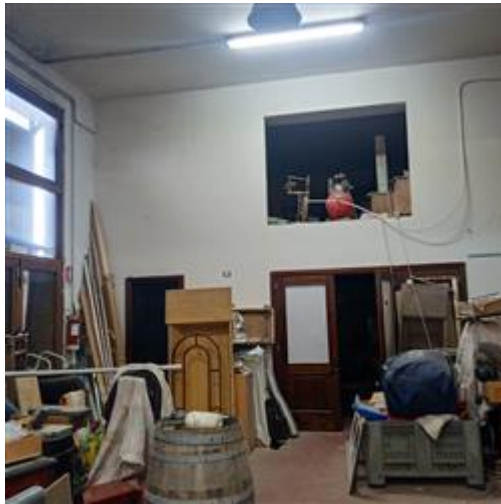


Foto n. 7 Interno falegnameria con soppalco



Foto n. 8 Interno magazzino con soppalco



Foto n. 9 Interno Uffici utilizzato come angolo cottura

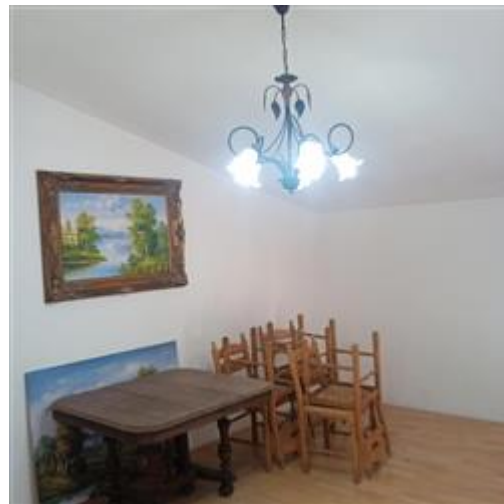


Foto n. 10 soppalco utilizzato come soggiorno

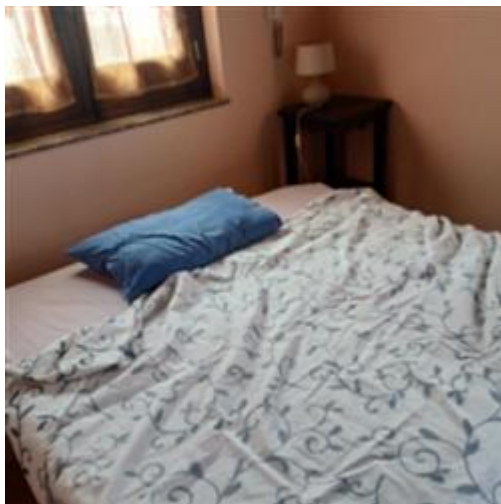


Foto n. 11 camera da letto



Foto n. 12 bagno interno uffici

CONSISTENZA:



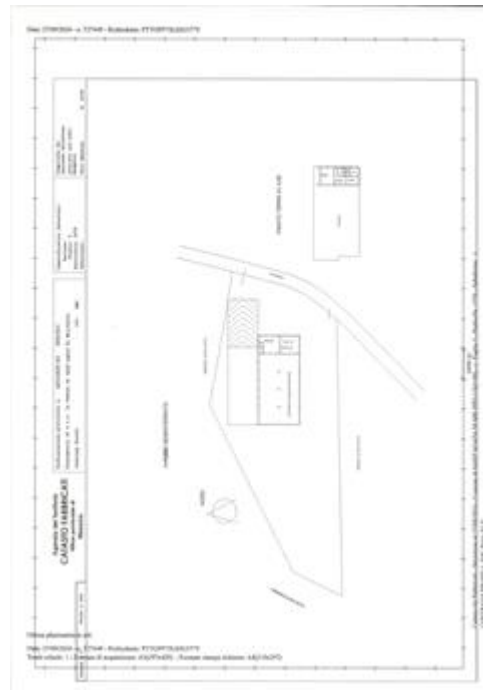
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Uffici a piano terra	81,84	x	100 %	=	81,84
Falegnameria piano seminterrato	420,00	x	100 %	=	420,00
Terreno area di carico scarico e parcheggi	2.287,00	x	100 %	=	2.287,00
Totale:	2.788,84				2.788,84



Estratto di mappa attuale



Planimetria catastale

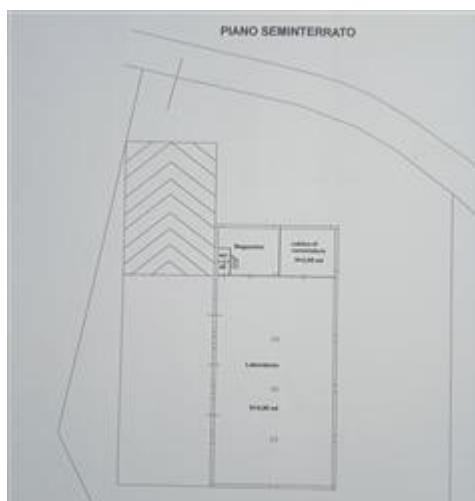


Planimetria piano terra stato di fatto



Planimetria piano terra stato di fatto soppalco





Planimetria piano seminterrato stato di fatto



Planimetria piano seminterrato stato di fatto soppalco

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **361.649,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€.361.649,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€.361.649,00**

BENI IN SANT'AGATA DI MILITELLO CONTRADA SAN LEO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a SANT'AGATA DI MILITELLO Contrada San Leo , della superficie commerciale di **1.280,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Terreno di mq. 1.280 coltivato ad uliveto, con piante infestanti annuali e poliennuali.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 603 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 4, superficie 1280, reddito agrario 3,97 €,reddito dominicale 5,95 €,indirizzo catastale: Contrada Pirato S.N.C., intestato [REDACTED]

Coerenze: a nord con terreno particella 597 a ovest con terreno particella 601 a sud particella 822 a est con torrente



Il terreno presenta una forma irregolare, una tessitura prevalente terreno medio impasto , i seguenti sistemi irrigui: inesistenti , le seguenti sistemazioni agrarie: inesistente, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuna ,arboree: uliveto ,di selvicoltura: piante di roverella



Foto n. 1 Ortofoto zona



Foto n. 13 Terreno uliveto e pascolo

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 Comune di Capo D'Orlando Comune di Santo Stefano di Camastra). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello Gallego Parco dei Nebrodi Valle Halesa.

SERVIZI

ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Aeroporto Palermo Km.150	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante Km.2	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante Km.5	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante Km.3	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante Porto di Milazzo Km. 60 - Portorosa Km.30	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--------------	-------------	---------------------



panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno di mq. 1.280 coltivato ad uliveto, con piante infestanti annuali e poliennuali. Le piante di ulivo si presentano trascurate da diversi anni. Le foto n. 13 e 14 visualizzano le piante.



Foto n. 14 uliveto

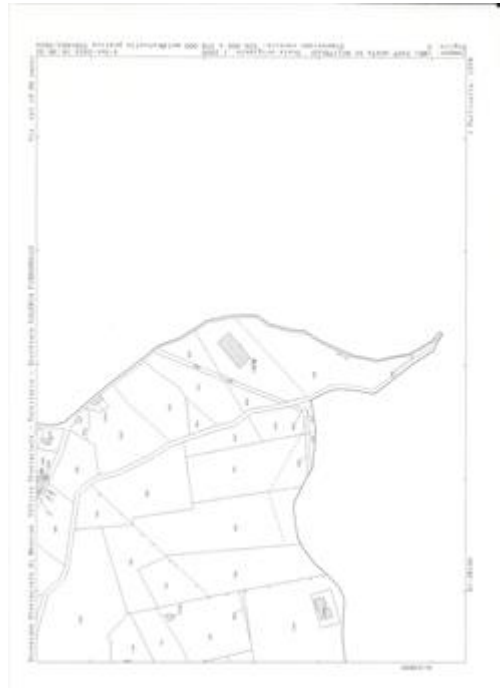
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno coltivato ad uliveto	1.280,00	x	100 %	=	1.280,00
Totale:	1.280,00				1.280,00





Estratto di mappa

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.840,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.840,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.840,00**

BENI IN SANT'AGATA DI MILITELLO CONTRADA SAN LEO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a SANT'AGATA DI MILITELLO Contrada San Leo , della superficie commerciale di **480,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Terreno agricolo coltivato ad uliveto di mq. 480

Identificazione catastale:



- foglio 3 particella 823 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 3 , superficie 480, reddito agrario 1,74 € reddito dominicale 3,72 € indirizzo catastale: Contrada Piraro S.N.C. , intestato a [REDACTED]

Coerenze: a nord con terreno particella 597 a sud con particella 822 a ovest con torrente.

Il terreno presenta una forma irregolare



Allegato 1 Ortofoto zona



Foto n. 15 Uliveto e pascolo

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 Comune di Capo D'Orlando Comune di Santo Stefano di Camastra). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello Gallego Parco dei Nebrodi Valle Halesa.

SERVIZI

- ospedale
- farmacie
- municipio
- musei
- scuola media superiore
- palazzetto dello sport
- stadio
- supermercato
- vigili del fuoco

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

- aeroporto distante Aeroporto Palermo Km.150
- autobus distante Km.2
- autostrada distante Km.5
- ferrovia distante Km.3
- porto distante Porto di Milazzo Km. 60 - Portorosa

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



Km.30

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno



Foto n. 16 Terreno uliveto e pascolo

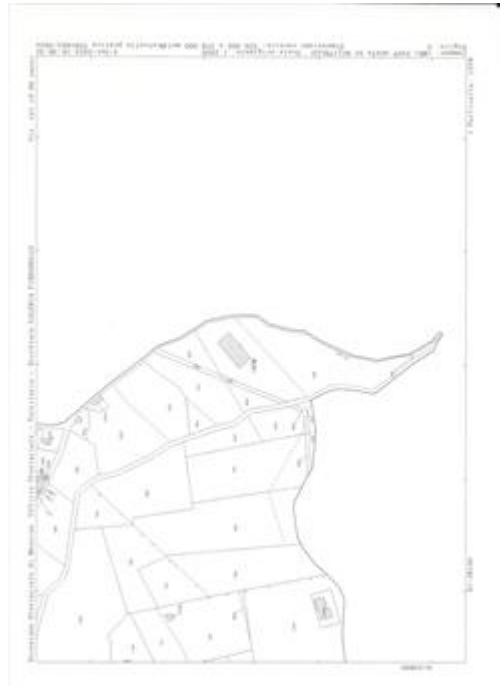
CONSISTENZA:

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 coltivato ad uliveto	480,00	x	100 %	=	480,00
Totale:	480,00				480,00





Estratto di mappa

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.440,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.440,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.440,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo di stima sintetico comparativo che consiste nel raffronto tra il bene da stimare e altri beni compravenduti in libere contrattazioni. Tenuto conto delle condizioni dell'immobile, della zona, della multifunzionalità per altre attività industriali, agricole turistiche, lo scrivente verificati la compravendita di immobili nella zona, Osservatorio Mercato Immobiliare, agenzie immobiliari, e tecnici del territorio e il calcolo con le rendite catastali, ritiene di attribuire i seguenti valori: Uffici mq. 81,84 valutati a €700,00 mq.= €57.288,00; Soppalco di mq.70,00 non inserito in progetto valutato a €350,00 mq. = €24.500,00; Capannone - magazzino mq.420,00 valutato a €650,00 = €273.000,00; terreno rimanente particella 1578 di mq.2.287,00 x €3,00 = €6.861,00; per un totale di €361.649,00 (Trecentosessantunoseicentoquarantanove/00) I terreni particelle 603 di mq. 1.280 valutati a €3,00 mq. = € 3.840,00 (Tremilaottocentoquaranta/00 e 823 di mq.480 valutati a €3,00 mq. = €1.440,00 (Millequattrocentoquaranta/00)



Altresì si fa presente che il lotto non è divisibile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Sant'Agata di Militello, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - agenzie immobiliari altri Procedimenti di Esecuzione Immobiliare, ed inoltre: Imprese di costruzioni, colleghi ed altri professionisti del comprensorio.

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	opificio	2.788,84	0,00	361.649,00	361.649,00
B	terreno agricolo	1.280,00	0,00	3.840,00	3.840,00
C	terreno agricolo	480,00	0,00	1.440,00	1.440,00
				366.929,00 €	366.929,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 11.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 355.929,00**

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: **€. 53.389,35**

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: **€. 302.539,65**



data 09/04/2025

il tecnico incaricato
Perito Agrario Dott. Vincenzo Scarpinati

