



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

80/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:
ATRADIUS CREDIT INSURANCE NV

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Gianluca Antonio Peluso

CUSTODE:
Avv. Rosaria Di Giorgio Giannitto

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/01/2024

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 80/2016

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a SANT'AGATA DI MILITELLO Contrada Ferretta , della superficie commerciale di **414,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villa costituita da un piano cantinato, piano terra, patio e primo piano, oltre la piscina e il serbatoio acqua in muratura; come visualizzato dalla planimetria catastale (Allegato 5). Dalla visura catastale (Allegato 4) si riscontra che la villa è stata catastata categoria A/7 classu U consistenza 14 vani in contrada Ferretta snc. piano S1 - T - 1 il 14/12/2000 pratica n. 147723-; con una superficie totale di mq.418. Confina a nord con terreni particelle 1435 - 1438 - 1300 -; a sud con terreno particella 1173 a est e sud con terreno stessa, come risulta dall'estratto di mappa catastale (Allegato 3).

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

- foglio 18 particella 1400 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe U, consistenza 14 vani, rendita 1.626,84 Euro, indirizzo catastale: Contrada Ferretta snc Sant'Agata di Militello, piano: S1 - T - 1 , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dalla particella 1172
Coerenze: a Est con strada comunale Ferretta, a ovest con terreno particella 255 stessa ditta, a sud con terreno particella 1173 e fabbricato 1349; a nord con terreno particelle 1436, 1438, 1300

Da informazioni avute, il debitore è deceduto.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987 ristrutturato nel 1995.

B terreno agricolo a SANT'AGATA DI MILITELLO Contrada Ferretta , della superficie commerciale di **2.540,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno di forma quadrilatero, coltivato a essenze della macchia mediterranea e qualche pianta di ulvo come visualizzato dalla foto n. 22

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 254 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo 2, superficie 2540, reddito agrario 0,66 €, reddito dominicale 1,97 €, indirizzo catastale: Contrada Ferretta , intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord con terreno particella 1435; a sud con terreno particella 1184; a est con torrente e poi con terreno particella 255 stessa ditta, a ovest con terreno particella 1025

Presenta una forma quadrilatero, un'orografia in declivio , i seguenti sistemi irrigui: inesistenti, le seguenti sistemazioni agrarie: inesistente , sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuna ,arboree: essenze boschive e ulivo ,di selvicoltura: roverella Il terreno

C terreno agricolo a SANT'AGATA DI MILITELLO Contrada Ferretta , della superficie commerciale di **2.800,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno di forma quadrata coltivato ad uliveto come visualizzato dalla foto n. 21

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 255 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo 3, superficie 2800, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 3,62 €, indirizzo catastale: Contrada ferretta , intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord con terreno particella 1166 a sud con terreno particella 1167 a est con terreno e fabbricato particella 1400 stessa ditta, a oves con torrente e particella 254 stessa ditta

Presenta una forma quadrata , un'orografia in declivio, una tessitura prevalente terreno di medio impasto con ciottoli, i seguenti sistemi irrigui: inesistenti , le seguenti sistemazioni agrarie: inesistente, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: pascolo ,arboree: uliveto ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.754,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 373.010,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 317.058,50
Data della valutazione:	22/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

La villa è occupata dalla figlia del debitore come risulta dagli allegati verbali (Allegato n. 8)

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 07/12/2000 a firma di Notaio Lisi Federico ai nn. 23297 di

repertorio, iscritta il 13/12/2000 a Messina ai nn. R.G.27959 R.P.3316, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di Mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Lire 700.000.000 (€361.519,82).

Importo capitale: Lire 350.000.000 (€180.759,91).

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Abitazione in villini Comune di Sant'Agata di Militello foglio 18 particella 1400

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/09/2015 a firma di Avv. Angelo Vitarelli ai nn. 20/2015 di repertorio, iscritta il 18/04/2016 a Messina ai nn. R.G.9636 R.P.1147, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo del 14/09/2015 Tribunale di Patti repertorio 20/2015.

Importo ipoteca: €50.000,00.

Importo capitale: €35.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/02/2005 a firma di Avv. Antonino Trifilo' ai nn. 126 di repertorio, trascritta il 15/03/2005 a Messina ai nn. R.G.9442 R.P.5353, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobiliare dell'11/02/2005 Tribunale di Patti repertorio 126 .

La formalità è riferita solamente a Fabbricato in Sant'Agata di Militello Contrada Ferretta foglio 18 particella 1400

pignoramento, stipulata il 21/07/2016 a firma di Atradius Credit Insurance ai nn. 845 di repertorio, trascritta il 03/08/2016 a Messina ai nn. R.G.20298 R.P.15513, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobiliare del 21/07/2016 Tribunale Civile di Patti repertorio 845

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 500/500, in forza di Atto di acquisto, con atto stipulato il

10/10/1974 a firma di Notar Giuseppe Fazio , registrato il 29/10/1974 a Sant'Agata di Militello ai nn. 1616 M.I. Vol.105, trascritto il 02/11/1974 a Messina ai nn. 19363/17583

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di acquisto, con atto stipulato il 03/04/1980 a firma di Notar Giuseppe Fazio , registrato il 27/07/1980 a Sant'Agata di Militello ai nn. 139 Vol.116, trascritto il 03/07/1980 a Messina ai nn. 15219/13554

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia con contributo N. **12/87**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione fabbricato rurale e costruzione villino , presentata il 16/03/1981 con il n. 3776 di protocollo, rilasciata il 26/02/1987 con il n. 12/87 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Immobile sito in Sant'Agata di Militello foglio 18 particella 1172 ex 256/c oggi particella 1400.

La concessione edilizia 12/87 è stata rilasciata per la esecuzione dei lavori di costruzione fabbricato rurale, consistente da un piano cantinato adibito a cantina e parcheggio; da un piano terra costituito da un vano (magazzino deposito attrezzi) a servizio dell'azienda agricola, da una modesta abitazione civile. Come visualizzato dalle copie progetto (Allegato 10) e dal Certificato del Genio Civile legge 64/74 del 24/02/1989 (Allegato 11)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.A. n.1354/88 del 02/11/1988 , l'immobile ricade in zona E agricola disciplinate dall'art.70 del regolamento edilizio. Norme tecniche di attuazione ed indici: 0,03. Il titolo è riferito solamente al terreno particella 254 - 255. Da informazioni avute all'Ufficio Tecnico del Comune il P.R.G. il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 19/09/2016 e allegato agli atti nei lotti 1 e 2 del Procedimento in oggetto, non ha subito variazioni.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dai sopralluoghi effettuati come risulta dagli allegati verbali (Allegato 8) si riscontra che lo stato di fatto è differente dalla situazione originaria autorizzata con Concessione edilizia 12/87 E' stata presentata al Comune di Sant'Agata di Militello Istanza di sanatoria ai sensi del D.L.649/1994 il 28/02/1995 assunta al protocollo 5237 (Allegato 12); ed ancora non è stata rilasciata. (normativa di riferimento: D.L.649/94)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.Tempi necessari per la regolarizzazione: Un anno

Questa situazione è riferita solamente a Immobile foglio 18 particella 1400.

Da informazioni avute dall'Ufficio Tecnico del Comune e dal Tecnico esterno incaricato della sanatoria del suddetto fabbricato, ancora non sono in grado di quantificare i costi della sanatoria. Risulta versata in data 30/12/1994 una somma di Lire 4.267.000

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale rilasciata dall'Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali (Allegato 5) è differente dallo stato di fatto. Lo scrivente ha realizzato la planimetria con le modifiche segnate in rosso. (Allegato n. 6).

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione Docfa : €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tale regolarizzazione è collegata al rilascio della sanatoria

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Il fabbricato foglio 18 particella 1400 risulta regolarmente catastato all'urbano.

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non risulta la certificazione

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

Costi di regolarizzazione:

- Revisione impianto elettrico e rilascio certificazione : €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tale regolarizzazione è legata al rilascio della sanatoria

BENI IN SANT'AGATA DI MILITELLO CONTRADA FERRETTA

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a SANT'AGATA DI MILITELLO Contrada Ferretta , della superficie commerciale di **414,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Villa costituita da un piano cantinato, piano terra, patio e primo piano, oltre la piscina e il serbatoio acqua in muratura; come visualizzato dalla planimetria catastale (Allegato 5). Dalla visura catastale (Allegato 4) si riscontra che la villa è stata catastata categoria A/7 classu U consistenza 14 vani in contrada Ferretta snc. piano S1 - T - 1 il 14/12/2000 pratica n. 147723-; con una superficie totale di mq.418. Confina a nord con terreni particelle 1435 - 1438 - 1300 -; a sud con terreno particella 1173 a est e sud con terreno stessa, come risulta dall'estratto di mappa catastale (Allegato 3).

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

- foglio 18 particella 1400 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe U, consistenza 14 vani, rendita 1.626,84 Euro, indirizzo catastale: Contrada Ferretta snc Sant'Agata di Militello,

piano: S1 - T - 1 , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dalla particella 1172
Coerenze: a Est con strada comunale Ferretta, a ovest con terreno particella 255 stessa ditta, a
sud con terreno particella 1173 e fabbricato 1349; a nord con terreno particelle 1436, 1438,
1300

Da informazioni avute, il debitore è deceduto.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987
ristrutturato nel 1995.



Foto n. 2 Varco d'ingresso alla villetta



Foto n. 5 Patio coperto



Foto n. 9 cucina con caminetto



Foto n. 10 particolare veranda esterna chiusa a vetri e profiati di alluminio verniciato



Bagno a piano terra



cameretta a piano terra

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 e Santo Stefano di Camastra). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello Gallego, Fiumara D'Arte di Motta D'Affermo, Parco dei Nebrodi .

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Aeroporto Palermo km.120
 autobus distante Autobus extraurbano Km. 2
 autostrada distante Autostrada A/20 Km.5
 porto distante Porto turistico di Capo D'orlando Km.20



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Villa costituita da un piano cantinato, piano terra, patio e primo piano, oltre la piscina e il serbatoio acqua in muratura; come visualizzato dalla planimetria catastale (Allegato 5). Dalla visura catastale (Allegato 4) si riscontra che la villa è stata catastata categoria A/7 classu U consistenza 14 vani in

contrada Ferretta snc. piano S1 - T - 1 il 14/12/2000 pratica n. 147723-; con una superficie totale di mq.418. Confina a nord con terreni particelle 1435 - 1438 - 1300 -; a sud con terreno particella 1173 a est e sud con terreno stessa, come risulta dall'estratto di mappa catastale (Allegato 3). Il progetto originario, approvato con Concessione Edilizia n. 12/87 del 26/02/1987 (Allegato 10) prevedeva costruzione di fabbricato consistente in piano cantinato adibito a cantina -parcheggio, da un piano terra costituito da un vano magazzino deposito attrezzi a servizio dell'azienda agricola e da una modesta abitazione civile. La stato di fatto è differente ed è oggetto di sanatoria.

L'Allegato 6 planimetria stato di fatto illustra la situazione al momento dei sopralluoghi. Si riscontra che la veranda coperta visualizzata dalla foto n. 10 dalle misure di mt. 12,85 x mt. 2,56 con altezza di mt. 2,85 non è catastata, e sarà oggetto di ulteriore oblazione nella definizione della pratica di sanatoria. Altresi al piano terra il ripostiglio e il bagno sono stati unificati creando un vano unico.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> realizzato in Profilati di ferro con apertura doppia anta	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> doppia anta realizzati in legno verniciato e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> doppia anta realizzati in legno verniciato e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in solaio in c.a. e tegole	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in mattoni forati , il rivestimento è realizzato in malta cementizia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in mattonelle di gres di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane in legno verniciato realizzate in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno e cucina realizzato in mattonelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> esterna con rivestimento in allo stato rustico come visualizzato dalla foto n. 14	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>condizionamento:</i> impianto aria condizionata con alimentazione a elettrica con diffusori in a parete conformità: rispettoso delle vigenti normative	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> Impianto sotto traccia , la tensione è di 220V conformità: rispettoso delle vigenti normative	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> impianto privato la reti di smaltimento è realizzata in fossa settica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> impianto sotto traccia con alimentazione in rete comunale e serbatoio privato foto n. 7 , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> tetto a falde costruita in tegole	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fondazioni:</i> pilastri e travi costruite in cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

armato

solai: tipo prefabbricato e c.a.

strutture verticali: costruite in mattoni pieni e mattoni forati

travi: costruite in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Foto n. 14 scala di collegamento tra il piano terra e primo piano



Foto n. 16 cucina primo piano e disimpegno



Foto n. 17 camera da letto primo piano

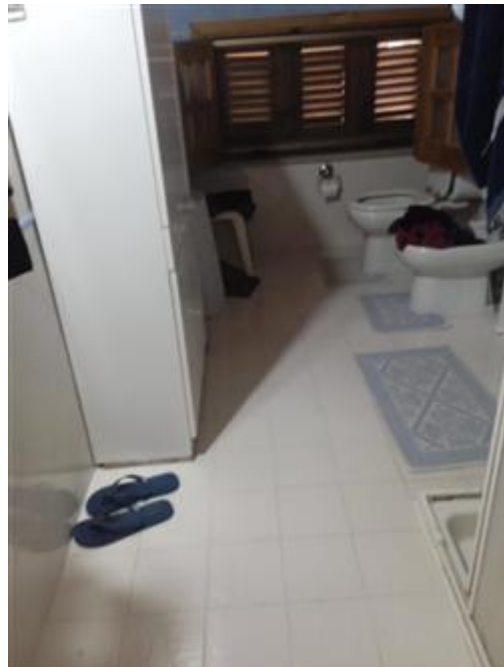


Foto n. 18 bagno principale al primo piano



foto n. 19 camera da letto principale



Foto n. 20 bagno secondario primo piano

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
Villa singola	414,00	x	100 %	=	414,00
Totale:	414,00				414,00



Allegato 1 Immagine da Google



Allegato 2 Ortofoto



Allegato 3 Estratto di mappa catastale



Allegato 5 Planimetria catastale



Allegato 6 Planimetria stato di fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **360.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 360.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 360.000,00

BENI IN SANT'AGATA DI MILITELLO CONTRADA FERRETTA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a SANT'AGATA DI MILITELLO Contrada Ferretta , della superficie commerciale di **2.540,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno di forma quadrilatero, coltivato a essenze della macchia mediterranea e qualche pianta di ulvo come visualizzato dalla foto n. 22

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 254 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo 2, superficie 2540, reddito agrario 0,66 €, reddito dominicale 1,97 €, indirizzo catastale: Contrada Ferretta , intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord con terreno particella 1435; a sud con terreno particella 1184; a est con torrente e poi con terreno particella 255 stessa ditta, a ovest con terreno particella 1025

Presenta una forma quadrilatero, un'orografia in declivio , i seguenti sistemi irrigui: inesistenti, le seguenti sistemazioni agrarie: inesistente , sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuna ,arboree: essenze boschive e ulivo ,di selvicoltura: roverella Il terreno



Foto n. 22 terreno particella 254

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 e Santo Stefano di Camastra). Il

traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello Gallego, Fiumara D'Arte di Motta D'Affermo, Parco dei Nebrodi .

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Aeroporto Palermo km.120	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante Autobus extraurbano Km. 2	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante Autostrada A/20 Km.5	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante Porto turistico di Capo D'orlando Km.20	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno di forma quadrilatera, coltivato a essenze della macchia mediterranea e qualche pianta di ulivo come visualizzato dalla foto n. 22

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	2.540,00	x	100 %	=	2.540,00
Totale:	2.540,00				2.540,00



Allegato 3 Estratto di mappa foglio 18 particella 254



Allegato 1 Immagine da Google

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.810,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.810,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.810,00**

BENI IN SANT'AGATA DI MILITELLO CONTRADA FERRETTA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a SANT'AGATA DI MILITELLO Contrada Ferretta , della superficie commerciale di **2.800,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Terreno di forma quadrata coltivato ad uliveto come visualizzato dalla foto n. 21

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 255 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo 3, superficie 2800, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 3,62 €, indirizzo catastale: Contrada ferretta , intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: a nord con terreno particella 1166 a sud con terreno particella 1167 a est con terreno e fabbricato particella 1400 stessa ditta, a oves con torrente e particella 254 stessa ditta

Presenta una forma quadrata , un'orografia in declivio, una tessitura prevalente terreno di medio impasto con ciottoli, i seguenti sistemi irrigui: inesistenti , le seguenti sistemazioni agrarie: inesistente, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: pascolo ,arboree: uliveto ,Il terreno



Foto n. 21 Terreno particella 254

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 e Santo Stefano di Camastra). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello Gallego, Fiumara D'Arte di Motta D'Affermo, Parco dei Nebrodi .

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Aeroporto Palermo km.120	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante Autobus extraurbano Km. 2	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante Autostrada A/20 Km.5	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante Porto turistico di Capo D'orlando Km.20	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno di forma quadrilatero coltivato ad uliveto come visualizzato dalla foto n. 21

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 coltivato ad uliveto	2.800,00	x	100 %	=	2.800,00
Totale:	2.800,00				2.800,00



Allegato 3 Estratto di mappa



Allegato 1 Immagine da Google

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **11.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 11.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo di stima sintetico comparativo che consiste nel raffronto del bene da stimare con altri beni simili compravenduti in libere contrattazioni. Considerate le condizioni della villa, le criticità riscontrate, lo scrivente ritiene di valutare il bene stagito a corpo attribuendo un valore di €360.000,00 (Trecentosessantamila/00); mentre il terreno particella 254 una valutazione di €3.810,00 (Tremilaottocentodieci/00). La particella 255 coltivata a uliveto e parte a bosco una valutazione di €11.200,00 (Undicimiladuecento/00)

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: 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	villa singola	414,00	0,00	360.000,00	360.000,00
B	terreno agricolo	2.540,00	0,00	3.810,00	3.810,00
C	terreno agricolo	2.800,00	0,00	11.200,00	11.200,00

	375.010,00 €	375.010,00 €
--	--------------	--------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 373.010,00**

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: **€. 55.951,50**

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: **€. 317.058,50**

data 22/01/2024

il tecnico incaricato
Perito Agrario Dott. Vincenzo Scarpinati