



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

60/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Gianluca Antonio Peluso

CUSTODE:
Avv. Barbara Schepis

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/04/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Perito Agrario Dott. Vincenzo Scarpinati

CF:SCRVCN60R02F1580
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 60/2019

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A cantina a LIBRIZZI Borgata Murmari , della superficie commerciale di **135,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Magazzino a piano terra di mq. 149, consistenza mq. 135 utilizzato dal debitore costituito da due vani con altezza di mt.3,80 e da un piano ammezzato di mq.11,00 con altezza di mt. 2,30

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato S1, ha un'altezza interna di Mt. 3,80. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 67 sub. 9 (catasto fabbricati), scheda 252, categoria C/2, classe 1, consistenza 135 mq, rendita 285,86 Euro, indirizzo catastale: Borgata Murmari , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dall'originario subalterno 2 con frazionamento del 23/12/1996 n. D00024/96
Coerenze: a nord con terreno particella 64 a sud con strada provinciale Patti - Ucria, a est con torrente Mangano a ovest con terreno particella 68

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.

B appartamento a LIBRIZZI Borgata Murmari , della superficie commerciale di **95,75** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento di 101 mq. al primo piano costituito da salone tre camere da letto cucina bagno e disimpegno e un balcone come visualizzato dalla planimetria allegato 3.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala interna, ha un'altezza interna di mt.3,20. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 67 sub. 6 (catasto fabbricati), scheda 18620, categoria A/2, classe 5, consistenza 101 mq, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Borgata Murmari , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto mecc del 30/06/1987
Coerenze: confina con vano scala

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1985.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	230,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
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:	13/04/2026

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:

abitazione, stipulata il 23/12/1997 a firma di Notaio Salvatore Santoro da Lipari , trascritta il 16/01/1998 a Messina ai nn. 773/728, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di assegnazione a socio per scioglimento di società con il quale la società [REDACTED] ha assegnato al debitore l'immobile sito in Librizzi foglio 23 particella 67 sub 9.

La formalità è riferita solamente a Immobile sito in Librizzi foglio 23 particella 67 sub 9 .

A seguito di assegnazione si è costituita una servitù di passaggio carrabile a vantaggio dello stesso ed a carico del cortile distinto con il subalterno n. 10

abitazione, stipulata il 12/11/1987 a firma di Notaio Guido Fazio , trascritta il 01/12/1987 a Messina ai nn. 30841/25937, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di divisione .

La formalità è riferita solamente a Immobile sito in Librizzi foglio 23 particella 67 sub 6

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

convenzione matrimoniale, stipulata il 24/11/1982 a firma di Notaio Guido fazio , trascritta il 17/12/1982 a Messina ai nn. 29778/26419, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di manifestazione di volontà contraria al regime di comunione legale dei beni nascente dal loro matrimonio del 27/07/1982

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 30/06/2014 a firma di Notaio Giuseppe Amato , iscritta il 01/07/2014 a Messina ai nn. 14675/1351, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo .

Importo ipoteca: € 124.000,00.

Importo capitale: € 62.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobile Comune di Librizzi foglio 23 particella 67 sub 9 .

I debitori mi forniscono nota del 06/09/2022 dello studio legale Cavaliere che il debito con la Banca di Credito Peloritano è stato transatto e non risulta più alcun importo da corrispondere. (Allegato n.1

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 02/03/2015 , iscritta il 24/04/2015 ai nn. 9312/1215, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca Legale .

Importo ipoteca: € 270.711,22.

Importo capitale: € 135.355,61

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/08/2018 , iscritta il 11/07/2019 a Messina ai nn. 18844/2262, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: € 70.000,00.

Importo capitale: € 52.047,78.

I debitori mi consegnano copia transazione del debito del 26/01/2024 (Allegato n. 2)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 07/06/2019 a firma di Avv. Domenico Cavaliere , trascritta il 28/06/2019 a Messina ai nn. 17211/12805, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento del 07/09/2019

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di acquisto , con atto stipulato il 23/12/1997 a firma di Notaio Salvatore Santoro di Lipari ai nn. 13609 di repertorio, trascritto il 09/01/1998 a Messina ai nn. 9.

Il titolo è riferito solamente a Immobile sito in Librizzi foglio 67 sub 9

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di acquisto , con atto stipulato il 12/11/1987 a firma di Notaio Guido Fazio ai nn. 9768 di repertorio, trascritto il 23/11/1987 a Messina ai nn. 529.

Il titolo è riferito solamente a Immobile sito in Librizzi foglio 67 sub 6

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **11/85** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra e un piano seminterrato da adibire a magazzino , presentata il 11/09/1985 con il n. 5893 di protocollo, rilasciata il 31/01/1986 con il n. 89 di protocollo, agibilità del 21/04/1987

Concessione Edilizia variante della C.E. 11/85 N. **1/87** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di fabbricato a tre elevazioni fuori terra e un magazzino da per lavorazione marmi , presentata il 22/11/1986 con il n. 20/86 di protocollo, rilasciata il 29/12/1986, agibilità del 21/04/1987

Autorizzazione Edilizia N. **09/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione della copertura di un parcheggio con pannelli coibentati e ancorati su una struttura portante in ferro quale pertinenza del fabbricato esistente., presentata il 07/03/2003 con il n. 2145 di protocollo, rilasciata il 27/04/2004, agibilità **non ancora rilasciata**.
Il titolo è riferito solamente a Immobile sito in Librizzi foglio 23 particella 67 sub 9

S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) N. **22/23**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di tramezzatura interna per delimitare l'area artigianale dal resto del magazzino - Rifacimento impianto idrico del wc. esistente - Realizzazione di anti wc e spogliatoio - Realizzazione di impianto elettrico a norma - Intonaci interni , presentata il 06/07/2023 con il n. 6346 di protocollo, rilasciata il 14/07/2023 con il n. 1451 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Immobile sito in Librizzi foglio 23 particella 67 sub 9

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera Adottato dal 1979 , l'immobile ricade in zona Omogenea B1 zona urbana ed in parte zona E1 (destinata all'agricoltura). Norme tecniche di attuazione ed indici: Prescrizioni zona B1: densità edilizia fondiaria 5 mc/mq. Prescrizioni zona E1. densità edilizia fondiaria 0,03 mc/mq.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'agibilità è stata rilasciata solo per il piano seminterrato

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilascio abitabilità immobile foglio 67 sub 9: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 anno

Questa situazione è riferita solamente a Immobile foglio 67 sub 9

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In seguito alla S.C.I.A. 22/23 del 14/07/2023 si deve presentare il docfa di aggiornamento catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione Docfa : €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a immobile foglio 23 particella 67 sub 9

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:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: certificato 46/90

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

Costi di regolarizzazione:

- Verifica impianto elettrico e rilascio certificato : €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

BENI IN LIBRIZZI BORGATA MURMARI

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a LIBRIZZI Borgata Murmari , della superficie commerciale di **135,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Magazzino a piano terra di mq. 149, consistenza mq. 135 utilizzato dal debitore costituito da due vani con altezza di mt.3,80 e da un piano ammezzato di mq.11,00 con altezza di mt. 2,30

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato S1, ha un'altezza interna di Mt. 3,80. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 67 sub. 9 (catasto fabbricati), scheda 252, categoria C/2, classe 1, consistenza 135 mq, rendita 285,86 Euro, indirizzo catastale: Borgata Murmari , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dall'originario subalterno 2 con frazionamento del 23/12/1996 n. D00024/96
Coerenze: a nord con terreno particella 64 a sud con strada provinciale Patti - Ucria, a est con torrente Mangano a ovest con terreno particella 68

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.



Foto n. 1 ingresso magazzino

Ortofoto n. 1 Comune Librizzi foglio 23 part 67



Foto n. 2 Ingresso cantina

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Montalbano Elicona; Comune di Patti). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Aeroporto Catania Km.100
 autostrada distante A/20 Messina Palermo Km. 15
 ferrovia distante Stazione di Patti Km. 16
 porto distante Porto di Milazzo Km. 40



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
 panoramicità:



livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Magazzino a piano terra di mq. 149 utilizzato dal debitore costituito da due vani con altezza di mt.3,80 e da un piano ammezzato con altezza di mt.2,30 a seguito di SCIA per cambio di destinazione d'uso viene utilizzato per civile abitazione dal debitore. come visualizzato dalle foto n. 2 - 3 - 4- . e dalla planimetria n.2 stato di fatto

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> avvolgibili realizzati in plastica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> doppia anta realizzati in legno e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto	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	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> doppia anta realizzato in legno massello	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> grate in ferro realizzate in ferro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno e cucina realizzato in mattonelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>condizionamento:</i> a muro con unità esterna con alimentazione a elettrica 220 v. conformità: rispettoso delle vigenti normative	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> impianto sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: rispettoso delle vigenti normative	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> la reti di smaltimento è realizzata in rete comunale con recapito in pozzetto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> con alimentazione a bombole	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in elettricità e legna	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> impianto sottotraccia con alimentazione in rete comunale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>fondazioni:</i> travi continue rovesce costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie interne:</i> realizzate in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Foto n. 3 Interno magazzino



Foto n. 4 parte del magazzino



Foto n.5 magazzino interno con ingresso carrabile

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
Magazzino al piano seminterrato	135,00	x	100 %	=	135,00
Totale:	135,00				135,00



Estratto di mappa n.1 Comune di Librizzi foglio 23 part. 67



Planimetria catastale n.1 Comune di Librizzi foglio 23 part.67 sub 9



Planimetria catastale n. 2 Comune di Librizzi foglio 23 part.67 sub 9 stato di fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **35.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 35.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 35.000,00**

BENI IN LIBRIZZI BORGATA MURMARI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a LIBRIZZI Borgata Murmari , della superficie commerciale di **95,75** mq per la quota di 1000/1000 di

piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento di 101 mq. al primo piano costituito da salone tre camere da letto cucina bagno e disimpegno e un balcone come visualizzato dalla planimetria allegato 3.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala interna, ha un'altezza interna di mt.3,20. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 67 sub. 6 (catasto fabbricati), scheda 18620, categoria A/2, classe 5, consistenza 101 mq, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Borgata Murmari , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto mecc del 30/06/1987
Coerenze: confina con vano scala

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1985.



Foto n. 6 Ingresso appartamento



Foto n. 7 Disimpegno



Foto n. 8 cucina



Foto n. 9 salone



Foto n. 10 camera da letto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Montalbano Elicona; Comune di Patti). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Aeroporto Catania Km.100
 autostrada distante A/20 Messina Palermo Km. 15
 ferrovia distante Stazione di Patti Km. 16
 porto distante Porto di Milazzo Km. 40



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento di 101 mq. al primo piano costituito da salone tre camere da letto cucina bagno e disimpegno e un balcone come visualizzato dalla planimetria allegato 3.

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: doppia anta realizzati in legno e vetro
pavimentazione interna: realizzata in mattonelle di ceramica
portone di ingresso: doppia anta realizzato in legno massello
protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica
rivestimento interno: posto in bagno e cucina realizzato in mattonelle di ceramica
scaie: interne con rivestimento in marmi



Degli Impianti:

citofonico: citofono audio conformità: rispettoso delle



vigenti normative

condizionamento: impianto aria condizionata con alimentazione a 220V con diffusori in a parete conformità: rispettoso delle vigenti normative

elettrico: impianto sotto traccia , la tensione è di 220V conformità: rispettoso delle vigenti normative

fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in rete comunale con recapito in pozzetto

gas: impianto sottotraccia con alimentazione a bombole gpl

idrico: impianto sottotraccia con alimentazione in rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato

nella media

al di sopra della media

nella media

nella media

nella media

nella media

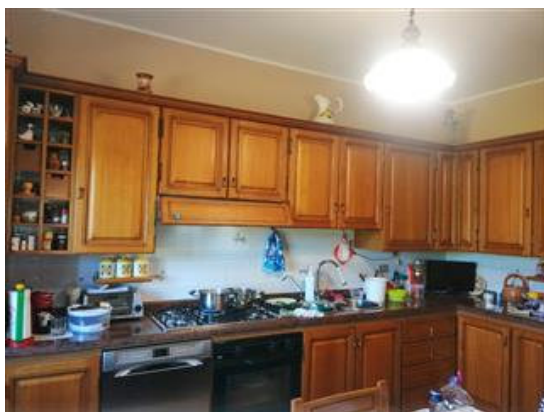


Foto n. 11 cucina



Foto n. 12 bagno



Foto n. 13 camera da letto



Foto n. 14 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	94,00	x	100 %	=	94,00
Balcone	7,00	x	25 %	=	1,75

Totale:	101,00	95,75
----------------	---------------	--------------



Estratto di mappa n.2 Comune di Librizzi foglio 10 part.67



Planimetria n. 3 Comune di Librizzi foglio 67 sub 6

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **55.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 55.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 55.000,00**

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 Librizzi , 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	cantina	135,00	0,00	35.000,00	35.000,00
B	appartamento	95,75	0,00	55.000,00	55.000,00
				90.000,00 €	90.000,00 €

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

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

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2019

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a SAN PIERO PATTI, frazione Contrada Mancusa, della superficie commerciale di **2.660,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno coltivato a in parte a nocciolo con piante di circa 30 anni e in parte a bosco in declivio con essenze della macchia mediterranea.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 33 (catasto terreni), qualita/classe Nocciolo 1, superficie 2660, reddito agrario 4,12 €, reddito dominicale 21,29 €, indirizzo catastale: Contrada Mancusa, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord con terreno particella 34 stessa ditta, a a sud con terreno particella 30 a est con terreno particella 35 stessa ditta a ovest con terreno particelle 30 e 31

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia in collina, una tessitura prevalente terreno argilloso, i seguenti sistemi irrigui: inesistenti, le seguenti sistemazioni agrarie: inesistente, sono state rilevate le seguenti colture arboree: nocciolo, di selvicoltura: essenze boschive macchia mediterranea

B terreno agricolo a SAN PIERO PATTI, frazione Contrada Mancusa, della superficie commerciale di **3.470,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno coltivato a bosco di roverella e alcune piante di nocciolo con essenze della macchia mediterranea

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 34 (catasto terreni), qualita/classe Nocciolo 3, superficie 3470, reddito agrario 3,58 €, reddito dominicale 17,03 €, indirizzo catastale: Contrada Mancusa, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord con terreno particella 34 a ovest con terreno particella 32 a a sud-est con terreni particelle 33 e 35 stessa ditta

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia in collina, una tessitura prevalente argilloso, le seguenti sistemazioni agrarie: inesistente, sono state rilevate le seguenti colture arboree: quercia rovere, di selvicoltura: essenze boschive macchia mediterranea

C terreno agricolo a SAN PIERO PATTI, frazione Contrada Mancusa, della superficie commerciale di **3.730,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno coltivato a bosco misto con alberi di nocciolo, noce, qualche albero di ulivo e essenze boschive della macchia mediterranea

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 35 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo arborato 2, superficie 3730, reddito agrario 1,54 €, reddito dominicale 4,82 €, indirizzo catastale: Contrada Mancusa, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confina a nord con terreno particella 34 e 36 stessa ditta a sud con terreno particella 28 a est con strada vicinale a est con terreno particella 333 stessa ditta

Il terreno presenta una forma quadrilatero irregolare, un'orografia in collina, una tessitura prevalente terreno medio impasto tendente all'argilloso, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: inesistente, sono state rilevate le seguenti colture arboree: nocciolo, ulivo, noce, di selvicoltura: essenze boschive macchia mediterranea

D terreno agricolo a SAN PIERO PATTI, frazione Contrada Mancusa, della superficie commerciale di **2.630,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno coltivato a nocciolo ed essenze della macchia mediterranea

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 36 (catasto terreni), qualita/classe Nocciolo 3, superficie 2630, reddito agrario 2,72 €, reddito dominicale 12,90 €, indirizzo catastale: Contrada Mancusa, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confina a a nord con terreno particella 117 a est con strada vicinale a ovest e sud con terreni particelle 33 - 34 - 35 stessa ditta

Il terreno presenta una forma quadrilatero irregolare , un'orografia in declivio , una tessitura prevalente terreno medio impasto tendente all'argilloso , i seguenti sistemi irrigui: inesistenti , le seguenti sistemazioni agrarie: in declivio , sono state rilevate le seguenti colture arboree: nocciolo e essenze macchia mediterranea ,

E terreno agricolo a SAN PIERO PATTI, frazione Contrada Mancusa, della superficie commerciale di **495,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno coltivato ad uliveto in stato di abbandono con erbe infestanti annuali e poliannuali

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 783 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 2, superficie 495, reddito agrario 1,41 €, reddito dominicale 3,20 €, indirizzo catastale: Contrada Santa Barbara, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord terreno particella 782 a sud con terreno particella 784 a a est con terreno particella 831 a ovest con terreno particella 786 stessa ditta

Il terreno presenta una forma irregolare , una tessitura prevalente terreno medio impasto tendente all'argilloso , le seguenti sistemazioni agrarie: inesistente , sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto ,

F terreno agricolo a SAN PIERO PATTI, frazione Contrada Mancusa, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno coltivato ad uliveto in stato di abbandono

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 786 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 3, superficie 60, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,37 €, indirizzo catastale: Contrada Santa Barbara , intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord - est con terreno particella 783 stessa ditta, a sud con terreno particella 785 a ovest con strada vicinale

Il terreno presenta una forma irregolare , un'orografia in collina, una tessitura prevalente terreno medio impasto tendente all'argilloso , sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto ,

G terreno agricolo a SAN PIERO PATTI, frazione Contrada Mancusa, della superficie commerciale di **980,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

terreno coltivato ad oliveto con piante di circa 60 anni un po trascurate, in quanto si evidenziava la mancanza di potatura e rimonda e delle principali operazioni colturali, con erbe infestanti annuali e poliaannuali, come visualizzato dalle foto n. 19 - 20 - 21

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1799 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arborato 2, superficie 980, reddito agrario 1,52 €, reddito dominicale 4,81 €, indirizzo catastale: Contrada San Giovanni, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a est con particella 1797 a ovest, nord, e sud con strada vicinale San Giovanni

Il terreno presenta una forma irregolare , un'orografia in declivio, una tessitura prevalente medio impasto tendente argilloso, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture arboree: oliveto ,

H terreno agricolo a SAN PIERO PATTI, frazione Contrada Mancusa, della superficie commerciale di **53,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Rudere di fabbricato fabbricato da accertare all'urbano. Riferisce il debitore che il fabbricato è pervenuto per donazione Notaio Silverio Magno dal padre della debitrice esecutata con atto del 18/01/2006 Repertorio 22946/5819 Registrato a Messina il 30/01/2006 R.G.3598 R.P.2109

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 486 (catasto terreni), qualita/classe Fabbricato rurale, superficie 53, indirizzo catastale: Contrada Santa Barbara , intestato a *** DATO OSCURATO ***
Rudere di Fabbricato da accertare all'urbano

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	14.078,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.225,00
Data di conclusione della relazione:	13/04/2026

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. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/11/2002 a firma di Notaio Salvatore Santoro di Lipari, iscritta il 14/11/2002 a Messina ai nn. 28845/3386, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo .

Importo ipoteca: €. 300.614,10.

Importo capitale: €. 258.228,00.

Durata ipoteca: 20.

La formalità è riferita solamente a Immobile sito in San Piero Patti foglio 10 particella 391 sub 1

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 02/03/2015, iscritta il 24/04/2015 ai nn. 9312/1215, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca Legale .

Importo ipoteca: €. 270.711,22.

Importo capitale: €. 135.355,61

ipoteca **legale**, stipulata il 27/07/2017, iscritta il 28/07/2017 a Messina ai nn. 18551/2170, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Estensione per integrazione di immobile all'ipoteca del 24/04/2015 ai numeri 93/12/1215.

Importo ipoteca: €. 270.711,22.

Importo capitale: €. 135.355,61.

La formalità è riferita solamente a Immobile sito in San Piero Patti foglio 10 particella 391 sub 1

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/08/2018, iscritta il 11/07/2019 a Messina ai nn. 18844/2262, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: €. 70.000,00.

Importo capitale: €. 52.047,78

ipoteca **volontaria**, iscritta il 11/11/2022 a Messina ai nn. R.G.30615 R.P.2885, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca di rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento .

Importo ipoteca: €30.614,10.

Importo capitale: €258.228,00.

La formalità è riferita solamente a Immobili siti in San Piero Patti terreno particelle 393 - 395 particella 391 (oggi terreno particella 589 - fabbricato particella 589 sub 1 - 2 - 3 - 4)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 07/06/2019 a firma di Avv. Domenico Cavaliere , trascritta il 28/06/2019 a Messina ai nn. 17211/12805, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento del 07/09/2019

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Riunione di usufrutto in morte di Giuffrè Ignazio (dal 23/03/2016), con atto stipulato il 23/03/2016

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di acquisto (dal 21/10/1989 fino al 02/08/2005), con atto stipulato il 21/10/1989 a firma di Notaio Antonino Buono ai nn. 87429 di repertorio, registrato il 08/11/1989 a Patti

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 (dal 02/08/2005 fino al 18/01/2006), con atto stipulato il 18/01/2006 a firma di Notaio Solverio Magno ai nn. 22946 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di donazione (dal 18/01/2006 fino al 23/03/2016), con atto stipulato il 18/01/2006 a firma di Notaio Silverio Magno ai nn. 22946/5819 di repertorio, trascritto il 30/01/2006 a Messina ai nn. R.G.3598/R.P.2109

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera approvato con D.D.G n.883/D.R.U. del 19/11/2010 delibera C.C.n.04/2008 di approvazione catasto dei soprassuoli percorsi dal fuoco e i successivi aggiornamenti, l'immobile ricade in zona "E1" - "E5" (Allegato n.3). Norme tecniche di attuazione ed indici: I terreni sono sottoposti al vincolo idrogeologico, vincolo boschivo, non è consentita nessuna nuova attività edilizia. . Le particelle 783 e 786 del foglio 8 nello strumento Urbanistico ricadono in Zona "E6" (Ambito agrario extraurbano di mantenimento e riqualificazione del paesaggio agrario).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione docfa di aggiornamento catastale e pagamento oneri presso Agenzia delle Entrate e Comune di San Piero Patti: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Fabbricato da accertare all'urbano foglio 19 particella 486

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAN PIERO PATTI, FRAZIONE CONTRADA MANCUSA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a SAN PIERO PATTI, frazione Contrada Mancusa, della superficie commerciale di **2.660,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno coltivato a in parte a nocciolo con piante di circa 30 anni e in parte a bosco in declivio con essenze della macchia mediterranea.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 33 (catasto terreni), qualita/classe Nocciolo 1, superficie 2660, reddito agrario 4,12 €, reddito dominicale 21,29 €, indirizzo catastale: Contrada Mancusa, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord con terreno particella 34 stessa ditta, a a sud con terreno particella 30 a est con terreno particella 35 stessa ditta a ovest con terreno particelle 30 e 31

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia in collina, una tessitura prevalente terreno argilloso, i seguenti sistemi irrigui: inesistenti, le seguenti sistemazioni agrarie: inesistente, sono state rilevate le seguenti colture arboree: nocciolo, di selvicoltura: essenze boschive macchia mediterranea



Foto n. 15 Terreno foglio 7 part.33

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 Montalbano Elicona; Comune di Patti). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno coltivato a in parte a nocciolo con piante di circa 30 anni e in parte a bosco in declivio con essenze della macchia mediterranea.

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	2.660,00	x	100 %	=	2.660,00
Totale:	2.660,00				2.660,00



Estratto di mappa n.3 Comune di San Piero Patti foglio 7 particella 33



Ortofoto n. 2 Comune di San Piero Patti foglio 7 particella 33

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

1.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 1.000,00

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

€ 1.000,00

BENI IN SAN PIERO PATTI, FRAZIONE CONTRADA MANCUSA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a SAN PIERO PATTI, frazione Contrada Mancusa, della superficie commerciale di **3.470,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Terreno coltivato a bosco di roverella e alcune piante di nocciolo con essenze della macchia mediterranea

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 34 (catasto terreni), qualita/classe Nocciolo 3, superficie 3470, reddito agrario 3,58 €, reddito dominicale 17,03 €, indirizzo catastale: Contrada Mancusa, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord con terreno particella 34 a ovest con terreno particella 32 a a sud-est con terreni particelle 33 e 35 stessa ditta

Il terreno presenta una forma irregolare , un'orografia in collina , una tessitura prevalente argilloso , le seguenti sistemazioni agrarie: inesistente , sono state rilevate le seguenti colture arboree: quercia rovere ,di selvicoltura: essenze boschive macchia mediterranea



Foto n. 16 Comune di San Piero Patti foglio 7 part.34

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 Montalbano Elicona; Comune di Patti). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

terreno coltivato a bosco di roverella e alcune piante di nocciolo con essenze della macchia mediterranea

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	3.470,00	x	100 %	=	3.470,00
Totale:	3.470,00				3.470,00



Estratto di mappa n. 4 Comune di San Piero Patti foglio 7 part.34



Ortofoto n.3 Comune di San Piero Patti foglio 7 part.34

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.000,00**

BENI IN SAN PIERO PATTI, FRAZIONE CONTRADA MANCUSA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a SAN PIERO PATTI, frazione Contrada Mancusa, della superficie commerciale di **3.730,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Terreno coltivato a bosco misto con alberi di nocciolo, noce, qualche albero di ulivo e essenze boschive della macchia mediterranea

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 35 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo arborato 2 , superficie 3730, reddito agrario 1,54 €, reddito dominicale 4,82 €, indirizzo catastale: Contrada Mancusa, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: confina a nord con terreno particella 34 e 36 stessa ditta a sud con terreno particella 28 a est con strada vicinale a est con terreno particella 333 stessa ditta

Il terreno presenta una forma quadrilatero irregolare , un'orografia in collina, una tessitura prevalente terreno medio impasto tendente all'argilloso , i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: inesistente, sono state rilevate le seguenti colture arboree: nocciolo, ulivo, noce ,di selvicoltura: essenze boschive macchia mediterranea



Foto n.17 Comune di San Piero Patti foglio 7 part.35

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 Montalbano Elicona; Comune di Patti). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

terreno coltivato a bosco misto con alberi di nocciolo, noce, qualche albero di ulivo e essenze boschive della macchia mediterranea

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	3.730,00	x	100 %	=	3.730,00
Totale:	3.730,00				3.730,00



Estratto di mappa n.5 Comune di San Piero Patti foglio 7 part.35



Ortofoto n.4 Comune di San Piero Patti foglio 7 part.35

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.200,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.200,00**

BENI IN SAN PIERO PATTI, FRAZIONE CONTRADA MANCUSA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a SAN PIERO PATTI, frazione Contrada Mancusa, della superficie commerciale di **2.630,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Terreno coltivato a nocciuolo ed essenze dell macchia mediterranea

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 36 (catasto terreni), qualita/classe Nocciuolo 3 , superficie 2630, reddito agrario 2,72 €, reddito dominicale 12,90 €, indirizzo catastale: Contrada Mancusa, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: confina a a nord con terreno particella 117 a est con strada vicinale a ovest e sud con terreni particelle 33 - 34 - 35 stessa ditta

Il terreno presenta una forma quadrilatero irregolare , un'orografia in declivio , una tessitura prevalente terreno medio impasto tendente all'argilloso , i seguenti sistemi irrigui: inesistenti , le seguenti sistemazioni agrarie: in declivio , sono state rilevate le seguenti colture arboree: nocciuolo essenze macchia mediterranea ,



Foto n.18 Comune di San Piero Patti foglio 7 part.36

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 Montalbano Elicona; Comune di Patti). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno coltivato a nocciolo ed essenze della macchia mediterranea

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	2.630,00	x	100 %	=	2.630,00
Totale:	2.630,00				2.630,00



Estratto di mappa n.6 Comune di San Piero Patti foglio 7 part. 36



Ortofoto n.5 Comune di San Piero Patti foglio 7 part.36

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.300,00**

BENI IN SAN PIERO PATTI, FRAZIONE CONTRADA MANCUSA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

terreno agricolo a SAN PIERO PATTI, frazione Contrada Mancusa, della superficie commerciale di **495,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno coltivato ad uliveto in stato di abbandono con erbe infestanti annuali e poliannuali

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 783 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 2, superficie 495, reddito agrario 1,41 €, reddito dominicale 3,20 €, indirizzo catastale: Contrada Santa Barbara, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord terreno particella 782 a sud con terreno particella 784 a a est con terreno particella 831 a ovest con terreno particella 786 stessa ditta

Il terreno presenta una forma irregolare , una tessitura prevalente terreno medio impasto tendente all'argilloso , le seguenti sistemazioni agrarie: inesistente , sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto ,

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 Montalbano Elicona; Comune di Patti). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno coltivato ad uliveto in stato di abbandono con erbe infestanti annuali e poliannuali

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	495,00	x	100 %	=	495,00
Totale:	495,00				495,00



Estratto di mappa n. 7 Comune di San Piero Patti foglio 8 particella 783



Ortofoto n. 6 Comune di San Piero Patti foglio 8 part.783

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

900,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 900,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 900,00

BENI IN SAN PIERO PATTI, FRAZIONE CONTRADA MANCUSA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO F

terreno agricolo a SAN PIERO PATTI, frazione Contrada Mancusa, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno coltivato ad uliveto in stato di abbandono

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 786 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 3, superficie 60, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,37 €, indirizzo catastale: Contrada Santa Barbara , intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord - est con terreno particella 783 stessa ditta, a sud con terreno particella 785 a ovest con strada vicinale

Il terreno presenta una forma irregolare , un'orografia in collina, una tessitura prevalente terreno medio impasto tendente all'argilloso , sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto ,

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 Montalbano Elicona; Comune di Patti). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

terreno coltivato ad uliveto in stato di abbandono

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	60,00	x	100 %	=	60,00
Totale:	60,00				60,00



Estratto di mappa n. 8 Comune di San Piero Patti foglio 8 part 786



Ortofoto n. 7 Comune di San Piero Patti foglio 8 part.786

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 100,00**

BENI IN SAN PIERO PATTI, FRAZIONE CONTRADA MANCUSA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO G

terreno agricolo a SAN PIERO PATTI, frazione Contrada Mancusa, della superficie commerciale di **980,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

terreno coltivato ad oliveto con piante di circa 60 anni un po trascurate, in quanto si evidenziava la mancanza di potatura e rimonda e delle principali operazioni colturali, con erbe infestanti annuali e poliaannuali, come visualizzato dalle foto n. 19 - 20 - 21

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1799 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arborato 2, superficie 980, reddito agrario 1,52 €, reddito dominicale 4,81 €, indirizzo catastale: Contrada San Giovanni, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: a est con particella 1797 a ovest, nord, e sud con strada vicinale San Giovanni

Il terreno presenta una forma irregolare , un'orografia in declivio, una tessitura prevalente medio impasto tendente argilloso, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture arboree: oliveto ,



Foto n.19 Comune di San Piero Patti foglio 19 part.1799



Foto n. 20 Comune di San Piero Patti. foglio 19 part.1799



Foto n. 21 Comune di San Piero patti foglio 19 part.1799

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 Montalbano Elicona; Comune di Patti). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

terreno coltivato ad oliveto con piante di circa 60 anni un po trascurate, in quanto si evidenziava la mancanza di potatura e rimonda e delle principali operazioni colturali, con erbe infestanti annuali e poliaannuali, come visualizzato dalle foto n. 19 - 20 - 21

CONSISTENZA:

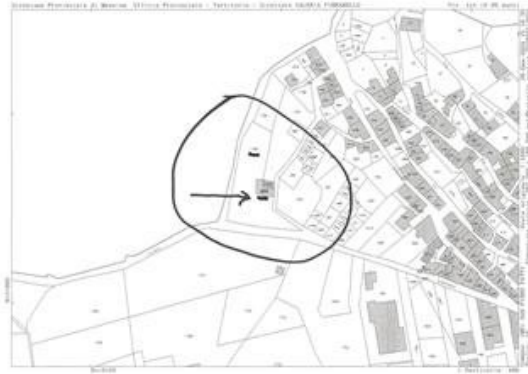
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	980,00	x	100 %	=	980,00
Totale:	980,00				980,00



Ortofoto n.8 Comune di San Piero Patti Terreno foglio 19 part. 1799



Estratto di mappa n.9 Comune di San Piero Patti foglio 19 part 1799

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.500,00**

BENI IN SAN PIERO PATTI, FRAZIONE CONTRADA MANCUSA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO H

terreno agricolo a SAN PIERO PATTI, frazione Contrada Mancusa, della superficie commerciale di **53,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Rudere di fabbricato fabbricato da accertare all'urbano. Riferisce il debitore che il fabbricato è pervenuto per donazione Notaio Silverio Magno dal padre della debitrice esecutata con atto del 18/01/2006 Repertorio 22946/5819 Registrato a Messina il 30/01/2006 R.G.3598 R.P.2109

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 486 (catasto terreni), qualita/classe Fabbricato rurale, superficie 53, indirizzo catastale: Contrada Santa Barbara , intestato a *** DATO OSCURATO ***
Rudere di Fabbricato da accertare all'urbano



Foto n. 22 Comune di San Piero Patti foglio 19 part.486



Foto n. 23 Comune di San Piero Patti foglio 19 part.486

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 Montalbano Elicona; Comune di Patti). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

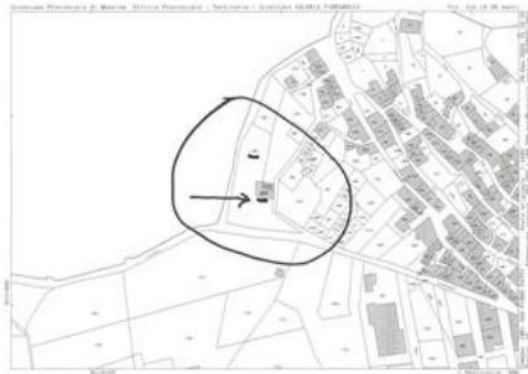
Rudere di fabbricato rurale da accertare all'urbano. Costruito in conglomerato cementizio e pietre, con tetto in tegole. In condizioni precarie. Riferisce il debitore che il fabbricato è pervenuto per donazione Notaio Silverio Magno dal padre della debitrice esecutata con atto del 18/01/2006 Repertorio 22946/5819 Registrato a Messina il 30/01/2006 R.G.3598 R.P.2109

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
Rudere di fabbricato rurale	53,00	x	100 %	=	53,00
Totale:	53,00				53,00



Estratto di mappa n. 10 Comune di San Piero Patti foglio 19 part. 786



Ortofoto n. 9 Comune di San Piero Patti foglio 19 part. 786

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.000,00**

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	terreno agricolo	2.660,00	0,00	1.000,00	1.000,00

B	terreno agricolo	3.470,00	0,00	2.000,00	2.000,00
C	terreno agricolo	3.730,00	0,00	2.200,00	2.200,00
D	terreno agricolo	2.630,00	0,00	1.300,00	1.300,00
E	terreno agricolo	495,00	0,00	900,00	900,00
F	terreno agricolo	60,00	0,00	100,00	100,00
G	terreno agricolo	980,00	0,00	1.500,00	1.500,00
H	terreno agricolo	53,00	0,00	2.000,00	2.000,00
				11.000,00 €	11.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 8.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 1.275,00**
 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: **€. 7.225,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2019

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a SAN PIERO PATTI Contrada Dietro Paese , della superficie commerciale di **210,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Dalla visura catastale risulta fabbricato diruto come confermato dal debitore e dalla visura catastale

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 230 (catasto terreni), qualita/classe Fabbricato diruto, superficie 210, indirizzo catastale: Località dietro paese , intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord, a est e a sud con terreno particella 961 stessa ditta, a ovest con strada vicinale
Dalla visura catastale risulta fabbricato diruto. Riferisce il debitore che il fabbricato rurale in condizioni fatiscenti è stato demolito, pertanto viene valutato come area agricola.

Il terreno presenta una forma irregolare

B terreno agricolo a SAN PIERO PATTI Contrada Dietro Paese , della superficie commerciale di **1.674,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo con alcune colture interspecifiche e intervarietali in condizioni poco produttive

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 961 (catasto terreni), qualita/classe Nocciolo 2, superficie 1674, reddito agrario 2,16 €, reddito dominicale 11,67 €, indirizzo catastale: Località dietro paese , intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confina a nord con terreni e fabbricati, a est con terreni e fabbricati a sud con strada provinciale a ovest con strada vicinale

Il terreno presenta una forma irregolare , un'orografia in declivio , una tessitura prevalente terreno di medio impasto tendente all'argilloso , i seguenti sistemi irrigui: nessuno , le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna

C terreno agricolo a SAN PIERO PATTI Contrada Dietro Paese , della superficie commerciale di **82,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno in declivio non coltivato

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 962 (catasto terreni), qualita/classe Nocciolo 2, superficie 82, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,57 €, indirizzo catastale: Località dietro paese , intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord con terreno particella 468 a sud con terreno particella 961 stessa ditta, a est con fabbricato particella 1068 a ovest con terreno particella 416 del foglio 20 B

Il terreno presenta una forma quadrata , una tessitura prevalente medio impasto tendente all'argilloso , le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna

D terreno agricolo a SAN PIERO PATTI Contrada Dietro Paese , della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

terreno incolto

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 964 (catasto terreni), qualita/classe nocciolo 2 , superficie 16, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,11 €, indirizzo catastale: Località dietro paese , intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord con terreno particella 470 a sud con terreno particella 961 stessa ditta a est con terreno particella 965 a ovest con fabbricato particella 1065

Il terreno presenta una forma irregolare

E a SAN PIERO PATTI Contrada Dietro Paese per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La particella 634 è stata soppressa con variazione in soppressione del 01/10/2001 pratica 269419 in atti dal 01/10/2001

frazionamento n.714.1/1994 La dichiarazione di frazionamento ha costituito i seguenti immobili foglio 20 particelle 961 - 962 - 963 - 964 - 965-. La nota di trascrizione del pignoramento R.G.17211 R.P.12805 del 28/06/2019 fa riferimento alle particelle di terreno 961 - 962 -964 del foglio 20-. La stessa relazione notarile allegata agli atti del procedimento, descrive i terreni delle particelle 961 - 962 -964.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 634 (catasto terreni), superficie 230
La particella 634 è stata soppressa con variazione in soppressione del 01/10/2001 pratica 269419 in atti dal 01/10/2001 frazionamento n.714.1/1994 La dichiarazione di frazionamento ha costituito i seguenti immobili foglio 20 particelle 961 - 962 - 963 - 964 - 965

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.982,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.850,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.672,50
Data di conclusione della relazione:	13/04/2026

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. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 02/03/2015 , iscritta il 24/04/2015 ai nn. 9312/1215, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca Legale .

Importo ipoteca: €. 270.711,22.

Importo capitale: €. 135.355,61

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/08/2018 , iscritta il 11/07/2019 a Messina ai nn. 18844/2262, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: €. 70.000,00.

Importo capitale: €. 52.047,78

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/11/2002 a firma di Notaio Salvatore Santoro di Lipari , iscritta il 14/11/2002 a Messina ai nn. 28845/3386, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo.

Importo ipoteca: € . 300.614,10.

Importo capitale: € .258.228,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **volontaria**, iscritta il 11/11/2022 a Messina ai nn. R.G.30615 R.P.2885, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca di rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento .

Importo ipoteca: € .30.614,10.

Importo capitale: € .258.228,00.

La formalità è riferita solamente a Immobili siti in San Piero Patti terreno particelle 393 - 395 particella 391 (oggi terreno particella 589 - fabbricato particella 589 sub 1 - 2 - 3 - 4)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 07/06/2019 a firma di Avv. Domenico Cavaliere , trascritta il 28/06/2019 a Messina ai nn. 17211/12805, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento del 07/09/2019

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 aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di acquisto , con atto stipulato il 25/08/1993 a firma di Notaio Guido Fazio , trascritto il 16/09/1993 a Messina ai nn. 22655/19319.

Il titolo è riferito solamente a Immobile sito in San Piero Patti foglio 20 particella 230 e 634 .

Il fabbricato sito in San Piero Patti, foglio 20 particella 230 è stato demolito e presentata variazione All'ufficio provinciale Territorio Servizi Catastali il 26/02/2018 Pratica n.ME0041075; Il terreno sito in San Piero patti foglio 20 particella 634 a seguito di frazionamento n.714/1994 ha subito la variazione in soppressione del 01/10/2001 dando origine alle particelle 961 - 962 - 963 - 964 - 965-.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera approvato con D.D.G n.883/D.R.U. del 19/11/2010 delibera C.C.n.04/2008 di approvazione catasto dei soprassuoli percorsi dal fuoco e i successivi aggiornamenti, l'immobile ricade in zona "B2" Ambito urbano parzialmente consolidato di completamento e Area ad altro rischio geomorfologico; Dissesti.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Particelle catastali derivanti dal frazionamento della particella 634 che risulta soppressa

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La particella 230 fabbricato diruto risulta ancora inserita in mappa catastale. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione docfa di aggiornamento catastale : €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Particella 230 del foglio 20 Comune di San Piero Patti

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAN PIERO PATTI CONTRADA DIETRO PAESE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a SAN PIERO PATTI Contrada Dietro Paese , della superficie commerciale di **210,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Dalla visura catastale risulta fabbricato diruto come confermato dal debitore e dalla visura catastale

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 230 (catasto terreni), qualita/classe Fabbricato diruto, superficie 210, indirizzo catastale: Località dietro paese , intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord, a est e a sud con terreno particella 961 stessa ditta, a ovest con strada vicinale
Dalla visura catastale risulta fabbricato diruto. Riferisce il debitore che il fabbricato rurale in condizioni fatiscenti è stato demolito, pertanto viene valutato come area agricola.

Il terreno presenta una forma irregolare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (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.

SERVIZI



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dalla visura catastale risulta fabbricato diruto come confermato dal debitore e dalla visura catastale, risulta ancora nell'estratto di mappa catastale, ed è necessario l'aggiornamento della mappa.



Foto n. 24 Area agricola Comune di San Piero Patti foglio 20 part.230 fabbricato diruto

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 diruto (area agricola)	210,00	x	100 %	=	210,00
Totale:	210,00				210,00



Estratto di mappa n.11 Comune di San Piero Patti foglio 20 part. 230



Ortofoto n.10 Comune di San Piero Patti foglio 20 part.230

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del suddetto immobile viene effettuata nella qualità di terreno agricolo

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.800,00**

BENI IN SAN PIERO PATTI CONTRADA DIETRO PAESE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a SAN PIERO PATTI Contrada Dietro Paese , della superficie commerciale di **1.674,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Terreno agricolo con alcune colture interspecifiche e intervarietali in condizioni poco produttive

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 961 (catasto terreni), qualita/classe Nocciolo 2, superficie 1674, reddito agrario 2,16 €, reddito dominicale 11,67 €, indirizzo catastale: Località dietro paese , intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: confina a nord con terreni e fabbricati, a est con terreni e fabbricati a sud con strada provinciale a ovest con strada vicinale

Il terreno presenta una forma irregolare , un'orografia in declivio , una tessitura prevalente terreno di medio impasto tendente all'argilloso , i seguenti sistemi irrigui: nessuno , le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna



Foto n. 25 Comune di San Piero Patti foglio 20 part 961

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (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.

SERVIZI



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



panoramicità:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

terreno con alcune colture interspecifiche e intervarietali in condizioni poco produttive

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	1.674,00	x	100 %	=	1.674,00
Totale:	1.674,00				1.674,00



Estratto di mappa n.12 Comune di San Piero Patti foglio 20 particella 961



Ortofoto n.11 Comune di San Piero Patti Foglio 20 part 961

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **6.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 6.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 6.500,00**

BENI IN SAN PIERO PATTI CONTRADA DIETRO PAESE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a SAN PIERO PATTI Contrada Dietro Paese , della superficie commerciale di **82,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Terreno in declivio non coltivato

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 962 (catasto terreni), qualita/classe Nocchieleto 2, superficie 82, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,57 €, indirizzo catastale: Località dietro paese , intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: a nord con terreno particella 468 a sud con terreno particella 961 stessa ditta, a est con fabbricato particella 1068 a ovest con terreno particella 416 del foglio 20 B

Il terreno presenta una forma quadrata , una tessitura prevalente medio impasto tendente all'argilloso , le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna



Foto n.26 Comune di San Piero Patti foglio 20 part.962

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (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.

SERVIZI



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

terreno in declivio non coltivato

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	82,00	x	100 %	=	82,00
Totale:	82,00				82,00



Estratto di mappa n.13 Comune di San Piero Patti foglio 20 part. 962



Ortofoto n. 12 Comune di San Piero Patti foglio 20 part.962

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 100,00**

BENI IN SAN PIERO PATTI CONTRADA DIETRO PAESE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a SAN PIERO PATTI Contrada Dietro Paese , della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)
terreno incolto

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 964 (catasto terreni), qualità/classe nocciolo 2 , superficie 16, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,11 €, indirizzo catastale: Località dietro paese , intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord con terreno particella 470 a sud con terreno particella 961 stessa ditta a est con terreno particella 965 a ovest con fabbricato particella 1065

Il terreno presenta una forma irregolare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (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.

SERVIZI



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

terreno incolto

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	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00



Estratto di mappa n.14 Comune di San Piero Patti foglio 20 part 964



Ortofoto n.13 Comune di San Piero Patti foglio 20 part 964

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **50,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 50,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 50,00**

BENI IN SAN PIERO PATTI CONTRADA DIETRO PAESE

DI CUI AL PUNTO E

a SAN PIERO PATTI Contrada Dietro Paese per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La particella 634 è stata soppressa con variazione in soppressione del 01/10/2001 pratica 269419 in atti dal 01/10/2001 frazionamento n.714.1/1994 La dichiarazione di frazionamento ha costituito i seguenti immobili foglio 20 particelle 961 - 962 - 963 - 964 - 965-. La nota di trascrizione del pignoramento R.G.17211 R.P.12805 del 28/06/2019 fa riferimento alle particelle di terreno 961 - 962 -964 del foglio 20-. La stessa relazione notarile allegata agli atti del procedimento, descrive i terreni delle particelle 961 - 962 -964.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 634 (catasto terreni), superficie 230
- La particella 634 è stata soppressa con variazione in soppressione del 01/10/2001 pratica 269419 in atti dal 01/10/2001 frazionamento n.714.1/1994 La dichiarazione di frazionamento ha costituito i seguenti immobili foglio 20 particelle 961 - 962 - 963 - 964 - 965

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (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.

SERVIZI



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La particella 634 è stata soppressa con variazione in soppressione del 01/10/2001 pratica 269419 in atti dal 01/10/2001 frazionamento n.714.1/1994 La dichiarazione di frazionamento ha costituito i seguenti immobili foglio 20 particelle 961 - 962 - 963 - 964 - 965

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
Totale:	0,00		0,00



Estratto di mappa storico N.1 Comune di San Piero Patti foglio 20 particella 634 soppressa

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 0,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 0,00****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	terreno agricolo	210,00	0,00	1.800,00	1.800,00
B	terreno agricolo	1.674,00	0,00	6.500,00	6.500,00
C	terreno agricolo	82,00	0,00	100,00	100,00
D	terreno agricolo	16,00	0,00	50,00	50,00
E		0,00	0,00	0,00	0,00
				8.450,00 €	8.450,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 600,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 7.850,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 1.177,50
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:	€. 6.672,50

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2019

LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a PATTI Via Pasubio , frazione Mongiove, della superficie commerciale di **41,75** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ubicato dentro un complesso residenziale sito a pochi metri dal mare costituito da due camere, bagno per mq.40,00 e due balconi per mq.7,00 visualizzato dalle foto n. 26 - 27 - 28 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno E, scala B, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 473 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 76,18 Euro, indirizzo catastale: Via Pasubio n. 6 , piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord con vano scala, a est e sud con cortile condominiale, a ovest con appartamento sub 14

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1982.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	41,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 124.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 105.400,00
Data di conclusione della relazione:	13/04/2026

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. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/01/2007 a firma di Notaio Fazio Antonino ai nn. 10340/3459 di repertorio, iscritta il 02/02/2007 a Messina ai nn. R.P.760/R.G.4721, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO

OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: €. 120.000,00.

Importo capitale: €.60.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/08/2018 , iscritta il 11/07/2019 a Messina ai nn. 18844/2262, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: €. 70.000,00.

Importo capitale: €. 52.047,78.

Verificare transazione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 14/11/2019 a firma di Avv. Raimondo Adamo ai nn. 726 di repertorio, trascritta il 06/12/2019 a Messina ai nn. R.G.33112/R.P.24859, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento immobili.

In detto pignoramento è individuato correttamente l'immobile sito in Patti foglio 13 part. 473 sub 11 che viene dallo scrivente valutato e inserito nella perizia di stima.

pignoramento, stipulata il 07/06/2019 a firma di Avv. Domenico Cavaliere , trascritta il 28/06/2019 a Messina ai nn. 17211/12805, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento del 07/09/2019.

Nel pignoramento suddetto risulta l'immobile sito in San Piero Patti foglio 13 particella 473 sub 11 con delle criticità indicate a pag .24 della relazione notarile nella descrizione immobile n.9.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di acquisto (dal 30/01/2007), con atto stipulato il 30/01/2007 a firma di Notaio Guido Fazio ai nn. 10339/3458 di repertorio, trascritto il 02/02/2007 a Messina ai nn. R.G.4720 R.P.3269

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di acquisto (dal 03/11/1983 fino al 30/01/2007), con atto stipulato il 03/11/2003 a firma di Notaio Pasquale Contartese ai nn. 57368 di repertorio, trascritto il 22/11/1983 a Messina ai nn. 26384/1983

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **4/82**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di quattro palazzine a due elevazioni fuori terra per civile abitazione, presentata il 22/11/1981 con il n. 23002 di protocollo, rilasciata il 26/01/1982, agibilità del 02/03/1982

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

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: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza di certificazione A.P.E.

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

Costi di regolarizzazione:

- Certificazione A.P.E.: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 MESI

BENI IN PATTI VIA PASUBIO , FRAZIONE MONGIOVE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PATTI Via Pasubio , frazione Mongiove, della superficie commerciale di **41,75** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ubicato dentro un complesso residenziale sito a pochi metri dal mare costituito da due camere, bagno per mq.40,00 e due balconi per mq.7,00 visualizzato dalle foto n. 26 - 27 - 28 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno E, scala B, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 473 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 76,18 Euro, indirizzo catastale: Via Pasubio n. 6 , piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord con vano scala, a est e sud con cortile condominiale, a ovest con appartamento sub 14

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1982.



Foto 27 Comune di Patti foglio 13 part.473 sub 11 Ingresso complesso residenziale



Foto 28 Ingresso portone



Foto 29 Ingresso e disimpegno



Foto 30 Cucina soggiorno



Foto 31 particolare soggiorno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Milazzo, Capo D'Orlando). 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: Santuario madonna del Tindari, Teatro Greco, Grotte di Mongiove.

SERVIZI

- campo da tennis
- farmacie
- negozi al dettaglio
- ospedale
- spazi verde



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante Palermo Km.190
- autobus distante Km.2
- ferrovia distante Km.4
- autostrada distante Km.1
- porto distante Porto turistico di Portorosa Km.10



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ubicato dentro un complesso residenziale sito a pochi metri dal mare costituito da due camere, bagno per mq.40,00 e due balconi per mq.7,00 visualizzato dalle foto n. 26 - 27 - 28 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33

Delle Componenti Edilizie:

- cancello: doppia anta realizzato in ferro con apertura rotazione su un fulcro



infissi interni: doppia anta realizzati in alluminio e vetri
manto di copertura: realizzato in tegole in cotto
pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in intonaco
pavimentazione esterna: realizzata in asfalto
pavimentazione interna: realizzata in mattonelle di ceramica
portone di ingresso: porta ad una anta realizzato in legno
protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica
rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento
rivestimento interno: posto in bagno e angolo cottura realizzato in mattonelle di ceramica
scale: interna con rivestimento in marmi

Degli Impianti:

citofonico: audio conformità: rispettoso delle vigenti normative
condizionamento: autonomo con alimentazione a 220V con diffusori in a parete
elettrico: impianto sotto traccia , la tensione è di 220V conformità: rispettoso delle vigenti normative
fognatura: impianto sotto terra la reti di smaltimento è realizzata in rete comunale con recapito in pozzetto
idrico: impianto sotto traccia con alimentazione in rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro e pvc

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato
fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato
strutture verticali: costruite in cemento armato
travi: costruite in cemento armato



Foto n. 32 Camera da letto



Foto n. 33 bagno con doccia



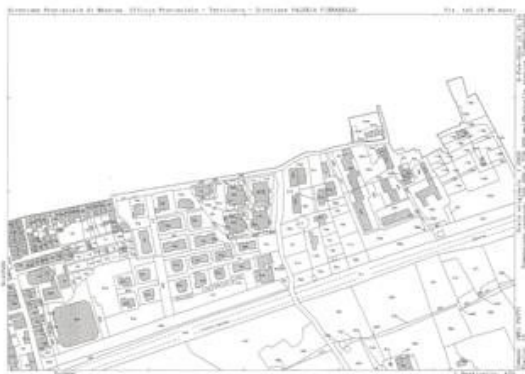
Foto n. 34 balcone

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	40,00	x	100 %	=	40,00
balconi	7,00	x	25 %	=	1,75
Totale:	47,00				41,75



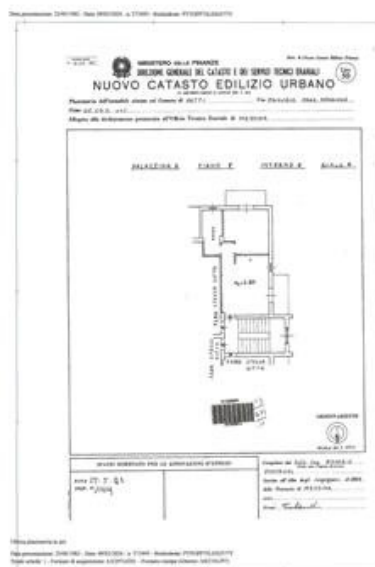
Estratto di mappa n. 15 foglio 13 part.473



Immagine da Google n.1



Ortofoto n.14 Comune di Patti frazione Mongiove foglio 13 part.473



Planimetria n. 4 Foglio 13 part.473 sub 11

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **125.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 125.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 125.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo di stima sintetico comparativo che consiste nel raffronto del ben da stimare con altri beni simili compravenduti in libere contrattazioni; pertanto la valutazione dell'immobile tiene conto della posizione, in quanto si trova in una zona turistica a pochi metri dal mare con le grotte di Mongiove a poca distanza, il Santuario della Madonna del Tindari, meta di pellegrinaggio nazionali e internazionali, con il parco archeologico e il teatro greco palcoscenico naturale di numerose manifestazioni di musica e teatro. Altresì nel Comune di Patti con importanti strutture pubbliche, (Tribunale, Ospedale, Istituti scolastici) che fanno confluire lavoratori provenienti dalla Provincia di Messina e altre limitrofe.

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	41,75	0,00	125.000,00	125.000,00
				125.000,00 €	125.000,00 €

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: **€. 124.000,00**

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: **€. 18.600,00**

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: **€. 105.400,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2019

LOTTO 5**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A capannone artigianale a SAN PIERO PATTI Contrada Casale snc, della superficie commerciale di **470,76** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Capannone artigianale di mq.455 compreso ufficio al piano terra di mq. 80 oltre area scoperta di mq.838 utilizzato per lavorazione pietre e marmi. L'ufficio al primo piano ha la superficie di mq.80-. Costituito da profilati di ferro e vetro mentre come il capannone della particella 481; gli uffici sono in cemento armato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, scala interna, ha un'altezza interna di mt.5,00. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 391 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 3.128,20 Euro, indirizzo catastale: Via Castello n.12/13, piano: Terra e primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord con strada provinciale Patti - San Piero Patti a sud con terreni particelle 391 - 393 a est con particella 481 a ovest con terreno e fabbricati part 415
Superficie particella di mq.1293 di cui capannone industriale mq. 285; fabbricato ufficio mq. 80; tettoia mq. 90-. Area libera mq. 838

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

B terreno agricolo a SAN PIERO PATTI Contrada Casale snc, della superficie commerciale di **160,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
terreno incolto utilizzato per deposito materiale di scarto delle lavorazioni

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 393 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo irriguo arborato 2, superficie 160, reddito agrario 0,87 €, reddito dominicale 1,28 €, indirizzo catastale: Via Castello, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord con particella 391 a su ed est con terreno particella 579 a ovest con terreno particella 395

Il terreno presenta una forma trapezio irregolare, le seguenti sistemazioni agrarie: inesistente

C terreno agricolo a SAN PIERO PATTI Contrada Casale snc, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
terreno incolto utilizzato per deposito materiale

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 395 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 2, superficie 90, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,33 €, indirizzo catastale: Via Castello, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confina a nord con particella 391 a sud con terreno particella 575 a est con terreno particella 393 a ovest con terreni particella 326 - 529

Il terreno presenta una forma quadrilatero irregolare , le seguenti sistemazioni agrarie: inesistente , sono state rilevate le seguenti colture arboree: nessuna ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	720,76 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 45.250,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 38.462,50
Data di conclusione della relazione: 13/04/2026

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. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/11/2002 a firma di Notaio Salvatore Santoro di Lipari ai nn. 19142 di repertorio, iscritta il 14/11/2002 a Messina ai nn. 28845/3386, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo .

Importo ipoteca: €. 300.614,10.

Importo capitale: €. 258.228,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobile sito in San Piero Patti foglio 10 particella 391 sub 1 e terreni foglio 10 particelle 393 -395 .

Si riporta la dicitura del Rinnovo dell'ipoteca: "Con la presente si richiede la rinnovazione dell'ipoteca iscritta il 14/11/2002 ai nn.28845/3386 a favore della CRIAS-CASSA REGIONALE PER IL CREDITO ALLE IMPRESE ARTIGIANE con sede in Catania oggi istituto Regionale per il Credito Agevolato I.R.C.A. con sede in Palermo Via Ausonia 83 C.F.07013320820 Presentazione 11/11/2022 R.G.30615 R.P.2885

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 02/03/2015 , iscritta il 24/04/2015 ai nn. 9312/1215, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca Legale .

Importo ipoteca: €. 270.711,22.

Importo capitale: €. 135.355,61.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **legale**, stipulata il 27/07/2017 , iscritta il 28/07/2017 a Messina ai nn. 18551/2170, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Estensione per integrazione di immobile all'ipoteca del 24/04/2015 ai numeri 93/12/1215.

Importo ipoteca: €. 270.711,22.

Importo capitale: €. 135.355,61

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/08/2018 , iscritta il 11/07/2019 a Messina ai nn. 18844/2262, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: €. 70.000,00.

Importo capitale: €. 52.047,78

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 07/06/2019 a firma di Avv. Domenico Cavaliere , trascritta il 28/06/2019 a Messina ai nn. 17211/12805, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento del 0/09/2019.

In questo pignoramento non è inserito l'immobile Comune di San Piero Patti al foglio 4 particella 659 sub 4-. Detto

immobile risulta inserito nel pignoramento successivo del 06/12/2019 R.G.33112 / R.P.28859

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di Acquisto (dal 21/08/1992), con atto stipulato il 21/08/1992 a firma di Notaio Guido Fazio , trascritto il 04/09/1992 a Messina ai nn. 26094/22154

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di donazione (dal 20/11/1958 fino al 19/05/2012), trascritto il 20/11/1958 a Messina ai nn. 17994/16817

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Accettazione tacita di eredità (dal 19/05/2012 fino al 28/02/2014), con atto stipulato il 11/02/2013, trascritto il 27/02/2013 a Messina ai nn. R.G.5036/R.P.4008

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in sanatoria N. **06/1996**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione laboratorio artigianale , presentata il 21/12/1994 con il n. 22442 di protocollo, rilasciata il 21/03/1996 con il n. 06/1996 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata.**

Il titolo è riferito solamente a Capannone particella 391 e terreni particella 393 - 395

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera approvato con D.D.G n.883/D.R.U. del 19/11/2010 delibera C.C.n.04/2008 di approvazione catasto dei soprassuoli percorsi dal fuoco e i successivi aggiornamenti, l'immobile ricade in zona D1 Ambito Urbano zona per attività industriali ed artigianali esistenti.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stata rilasciata agibilità
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rilascio agibilità : €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SAN PIERO PATTI CONTRADA CASALE SNC

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a SAN PIERO PATTI Contrada Casale snc, della superficie commerciale di **470,76** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Capannone artigianale di mq.455 compreso ufficio al piano terra di mq. 80 oltre area scoperta di mq.838 utilizzato per lavorazione pietre e marmi. L'ufficio al primo piano ha la superficie di mq.80-. Costituito da profilati di ferro e vetro mentre come il capannone della particella 481; gli uffici sono in cemento armato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, scala interna, ha un'altezza interna di mt.5,00. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 391 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 3.128,20 Euro, indirizzo catastale: Via Castello n.12/13, piano: Terra e primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord con strada provinciale Patti - San Piero Patti a sud con terreni particelle 391 - 393 a est con particella 481 a ovest con terreno e fabbricati part 415
Superficie particella di mq.1293 di cui capannone industriale mq. 285; fabbricato ufficio mq. 80; tettoia mq. 90-.
Area libera mq. 838

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



foto n. Foto n. 35 Cancellone d'ingresso e piazzale di carico



foto n. 36 capannoni industriali



foto n.37 esterno capannone



foto n.38 interno capannone



Foto n. 39 parete esterna capannone



Foto n. 40 interno capannone

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Montalbano Elicono; 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 .

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Palermo km.180
 autobus distante San Piero Patti Messina Mt.10
 autostrada distante Autostrada A/20 svincolo Patti Km.15
 ferrovia distante Stazione di Patti - San Piero Patti Km.17
 porto distante Porto di Milazzo Km. 30 - Portorosa (Km.10)



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Capannone artigianale di mq.455 compreso ufficio al piano terra di mq. 80 oltre area scoperta di mq.840 utilizzato per lavorazione pietre e marmi. Costituito da profilati di ferro e vetro mentre gli uffici sono in cemento armato. L'ufficio al piano terra e al primo piano è in cemento armato.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: scorrevole realizzato in profilati di ferro con



apertura scorrevole a scomparsa
infissi interni: doppia anta realizzati in vetro e alluminio
manto di copertura: realizzato in tegole in cotto, riferito al fabbricato part.391 sub 1 Uffici
pavimentazione interna: realizzata in mattonelle di marmo
portone di ingresso: doppia anta realizzato in alluminio e vetri
rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento
rivestimento interno: posto in bagno realizzato in mattonelle di ceramica
scale: interna

Degli Impianti:

antincendio: estintori e idranti ; l'accessibilità da parte dei Vigili del fuoco è si conformità: rispettoso vigenti normative
aria compressa: con compressore conformità: rispettoso vigenti normative
condizionamento: con alimentazione a elettrica 220 V con diffusori in a parete conformità: rispettoso delle vigenti normative
fognatura: sottoterra la reti di smaltimento è realizzata in rete comunale con recapito in pozzetto conformità: rispettoso vigenti normative
idrico: con tubazione esterna con alimentazione in rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polietilene
elettrico: esterno e sottotraccia , la tensione è di 220 - 380 conformità: rispettoso delle vigenti normative

Delle Strutture:

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato
solai: soletta in cemento armato in opera
strutture verticali: costruite in mattoni



foto n. 41 Ingresso ufficio fabbricato foglio 10 part.391 sub 1 piano terra



foto n. 42 ufficio piano terra



foto n. 43 scala di accesso uffici al primo piano



foto n. 44 deposito ufficio primo piano



foto n. 45 bagno ufficio primo piano



foto n. 46 ufficio 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*

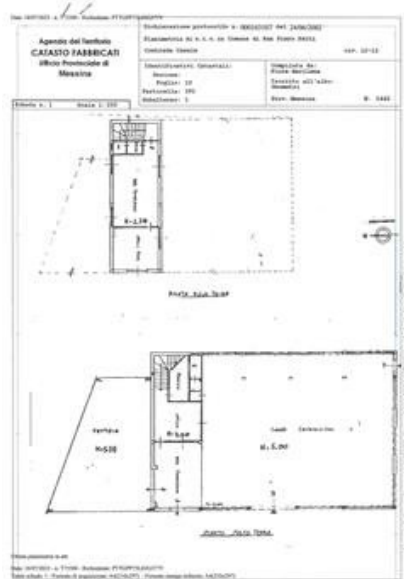
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ufficio piano terra e primo	160,00	x	100 %	=	160,00
capannone artigianale	285,00	x	100 %	=	285,00
tettoia	90,00	x	10 %	=	9,00
terreno aggraffato	838,00	x	2 %	=	16,76
Totale:	1.373,00				470,76



Estratto di mappa n.16 Comune di San Piero Patti foglio 10 part.391 -393 - 395



Ortofoto 15



Planimetria n. 5 Comune di San Piero Patti foglio 10 part.391 sub 1

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **48.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 48.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 48.000,00**

BENI IN SAN PIERO PATTI CONTRADA CASALE SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a SAN PIERO PATTI Contrada Casale snc, della superficie commerciale di **160,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

terreno incolto utilizzato per deposito materiale di scarto delle lavorazioni

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 393 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo irriguo arborato 2, superficie 160, reddito agrario 0,87 €, reddito dominicale 1,28 €, indirizzo catastale: Via Castello, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord con particella 391 a su ed est con terreno particella 579 a ovest con terreno particella 395

Il terreno presenta una forma trapezio irregolare, le seguenti sistemazioni agrarie: inesistente



Foto 47 terreno foglio 10 particella 393

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area mista, 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 .

COLLEGAMENTI

- aeroporto distante Palermo km.180
- autobus distante San Piero Patti Messina Mt.10
- autostrada distante Autostrada A/20 svincolo Patti Km.15
- ferrovia distante Stazione di Patti - San Piero Patti Km.17
- porto distante Porto di Milazzo Km. 30 - Portorosa (Km.10)



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

terreno incolto utilizzato per deposito materiale di scarto della lavorazione

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	160,00	x	100 %	=	160,00
Totale:	160,00				160,00



Estratto di mappa n16 Comune di San Piero Patti foglio 10 particella 393



Ortofoto n. 16

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **160,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 160,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 160,00**

BENI IN SAN PIERO PATTI CONTRADA CASALE SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a SAN PIERO PATTI Contrada Casale snc, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

terreno incolto utilizzato per deposito materiale

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 395 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 2, superficie 90, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,33 €, indirizzo catastale: Via Castello, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: confina a nord con particella 391 a sud con terreno particella 575 a est con terreno particella 393 a ovest con terreni particella 326 - 529

Il terreno presenta una forma quadrilatero irregolare , le seguenti sistemazioni agrarie: inesistente , sono state rilevate le seguenti colture arboree: nessuna ,



Foto n. 48 terreno foglio 10 part. 395

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Montalbano Eliconia; 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 .

COLLEGAMENTI

- aeroporto distante Palermo km.180
- autobus distante San Piero Patti Messina Mt.10
- autostrada distante Autostrada A/20 svincolo Patti Km.15
- ferrovia distante Stazione di Patti - San Piero Patti Km.17
- porto distante Porto di Milazzo Km. 30 - Portorosa (Km.10)



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

terreno incolto utilizzato per deposito materiale

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	90,00	x	100 %	=	90,00
Totale:	90,00				90,00



Estratto di mappa n. 17 foglio 10 particella 395



Ortofoto n. 17

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **90,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 90,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 90,00****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	capannone artigianale	470,76	0,00	48.000,00	48.000,00
B	terreno agricolo	160,00	0,00	160,00	160,00
C	terreno agricolo	90,00	0,00	90,00	90,00

	48.250,00 €	48.250,00 €
--	-------------	-------------

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 45.250,00**

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: **€. 6.787,50**

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: **€. 38.462,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2019

LOTTO 6**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A capannone artigianale a SAN PIERO PATTI Contrada Casale s.n.c., della superficie commerciale di **255,14** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Capannone artigianale per la lavorazione di pietre e marmi di mq. 209 oltre 191 mq. di tettoie utilizzato per deposito di mezzi di cantiere, e di macchinari per taglio pietre. Costituita da pareti metalliche, pannelli isolanti e vetri. come visualizzato dalle foto allegate.

Il terreno circostante della particella 481 è di mq. 1.352 utilizzato da area di deposito materiali

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt.5,00. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 481 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 400 mq, rendita 442,55 Euro, indirizzo catastale: Contrada Passo Mangano, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da particella 23 foglio 10
Coerenze: a nord con strada provinciale Patti - San Piero Patti, a sud con terreno particelle 49 - 578 a est con terreno particelle 480- - 483 a ovest con fabbricato particella 391
la superficie della particella è di mq.1.752 di cui 209 di fabbricato e 191 mq. di tettoie per ricovero macchine edili

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	255,14 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.950,00
Data di conclusione della relazione:	13/04/2026

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. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 02/03/2015 , iscritta il 24/04/2015 ai nn. 9312/1215, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca Legale .

Importo ipoteca: €. 270.711,22.

Importo capitale: €. 135.355,61

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/08/2018 , iscritta il 11/07/2019 a Messina ai nn. 18844/2262, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: €. 70.000,00.

Importo capitale: €. 52.047,78.

La formalità è riferita solamente a Laboratorio sito in San Piero Patti foglio 10 particella 481 Intestato a Giuffrè Maria Catena

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 07/06/2019 a firma di Avv. Domenico Cavaliere , trascritta il 28/06/2019 a Messina ai nn. 17211/12805, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento del 07/09/2019.

La formalità è riferita solamente a Laboratorio sito in San Piero Patti foglio 10 particella 481 Intestato a Giuffrè Maria Catena

pignoramento, stipulata il 14/06/2019 ai nn. 1152/2019 di repertorio, trascritta il 06/12/2019 a Messina ai nn. R.G.33112/R.P.28859, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento immobiliare

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di acquisto (dal 20/02/2014), con atto stipulato il 20/02/2014 a firma di Notaio Paola Todaro ai nn. 311 di repertorio, trascritto il 28/02/2014 a Messina ai nn. R.P.3493/R.G.4533

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di donazione (dal 20/11/1958 fino al 19/05/2012), trascritto il 20/11/1958 a Messina ai nn. 17994/16817

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Accettazione tacita di eredità (dal 19/05/2012 fino al 28/02/2014), con atto stipulato il 11/02/2013, trascritto il 27/02/2013 a Messina ai nn. R.G.5036/R.P.4008

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia N. **10/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione laboratorio artigianale , presentata il 25/03/2005 con il n. 5431 di protocollo, rilasciata il 02/09/2005 con il n. 10/2005 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Per il rilascio dell'agibilità, sono stati quantificati costi di circa €3.000,00 come indicato nel capitolo 8 Giudizi di conformità. Da ricerche effettuate all'U.T.C del Comune, Risulta Autorizzazione del Genio Civile del 04/04/2007 Legge 64/74 art.28 e L.R.19/05/2003 n.7

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera approvato con D.D.G n.883/D.R.U. del 19/11/2010 delibera C.C.n.04/2008 di approvazione catasto dei soprassuoli percorsi dal fuoco e i successivi aggiornamenti, l'immobile ricade in zona D1 Ambito Urbano zona per attività industriali ed artigianali esistenti. Parte della particella 481 ricade in zona E6 Ambito agrario extraurbano di mantenimento e riqualificazione del paesaggio agricolo.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stata rilasciata agibilità

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilascio agibilità : €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SAN PIERO PATTI CONTRADA CASALE S.N.C.

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a SAN PIERO PATTI Contrada Casale s.n.c., della superficie commerciale di **255,14** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Capannone artigianale per la lavorazione di pietre e marmi di mq. 209 oltre 191 mq. di tettoie utilizzato per deposito di mezzi di cantiere, e di macchinari per taglio pietre. Costituita da pareti metalliche, pannelli isolanti e vetri. come visualizzato dalle foto allegate.

Il terreno circostante della particella 481 è di mq. 1.352 utilizzato da area di deposito materiali

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt.5,00. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 481 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 400 mq, rendita 442,55 Euro, indirizzo catastale: Contrada Passo Mangano, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da particella 23 foglio 10

Coerenze: a nord con strada provinciale Patti - San Piero Patti, a sud con terreno particelle 49 - 578 a est con terreno particelle 480- - 483 a ovest con fabbricato particella 391

la superficie della particella è di mq.1.752 di cui 209 di fabbricato e 191 mq. di tettoie per ricovero macchine edili

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



foto n. 49 Impianto con carroponte



foto n. 50 terreno part. 481 con tettoia



foto n.51 deposito con tettoia



Foto n. 52 particolare tettoia

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Montalbano Eliconia; 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 .

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Palermo km.150
 autobus distante Autobus San Piero Patti Messina Mt.10
 autostrada distante Autostrada A/20 Svincolo Patti Km.15
 ferrovia distante Stazione di Patti San Piero Patti Km.17
 porto distante Porto di Milazzo Km. 30 - Portorosa (Km.10)



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Capannone artigianale per la lavorazione di pietre e marmi di mq. 209 oltre 191 mq. di tettoie utilizzato per deposito di mezzi di cantiere, e di macchinari per taglio pietre. Costituita da pareti metalliche, pannelli isolanti e vetri. come visualizzato dalle foto allegate. .

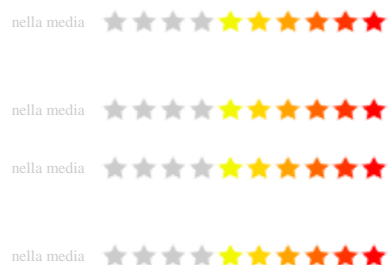
Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in Pannelli isolanti e tettoie plastificate
pareti esterne: costruite in Lamiera zincate



Degli Impianti:

antincendio: con idranti ; l'accessibilità da parte dei Vigili del fuoco è attacco per idranti dei vv.ff. conformità: rispettoso delle vigenti normative
carroponte: carroponte su rotaie conformità: rispettoso delle vigenti normative
elettrico: Impianto di cantiere con cavi esterni , la tensione è di 220V-380V conformità: rispettoso delle vigenti normative
idrico: impianto esterno con alimentazione in rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene conformità: rispettoso delle vigenti normative



Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in profilati di ferro
travi: costruite in profilati di ferro



Foto n. 53 particolare esterno del capannone



Foto n. 54 particolare esterno del capannone



Foto n. 55 particolare esterno del capannone



Foto n. 56 interno capannone part.481

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
capannone artigianale	209,00	x	100 %	=	209,00
tettoie a servizio del capannone	191,00	x	10 %	=	19,10
Terreno circostante	1.352,00	x	2 %	=	27,04
Totale:	1.752,00				255,14



Planimetria n. 6 Comune di San Piero Patti foglio 10 part.481



Ortofoto n. 18



Estratto di mappa n. 18 Comune di San Piero Patti foglio 10 part.481

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 01/08/2014
 Fonte di informazione: Notaio Salvatore Santoro Rep.29668 Racc.11858
 Descrizione: terreni non agricoli ne edificabili
 Indirizzo: Contrada Casale
 Superfici principali e secondarie: 1515
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 3.730,00 pari a 2,46 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **30.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 30.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 30.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 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	capannone artigianale	255,14	0,00	30.000,00	30.000,00
				30.000,00 €	30.000,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 27.000,00**

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: **€. 4.050,00**

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:	€. 22.950,00

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2019

LOTTO 7**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A capannone artigianale a SAN PIERO PATTI Contrada Casale s.n.c. per la quota di 1000/1000 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 84 restanti

Stabilimento industriale per la lavorazione della pietra visualizzato dalle foto n.57 - 58 - 59 - 60 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 -; nello stato di fatto in cui si trova. Si evidenzia un corpo di fabbrica portante in acciaio che a causa dell'incendio si è inclinato compromettendo la struttura.

Si accede al lotto n. 7 per mezzo della strada comunale che si dirama dalla strada provinciale n.122, visualizzata dalla foto n. 61 attraversando il cancello in ferro visualizzato dalla foto n.62 percorrendo il terreno foglio 4 particella 589 e dalla planimetria allegata n.9 della strada di accesso. Detto immobile sub 2 ha una superficie di mq.214.

Era suddiviso in diversi ambienti funzionali all'attività industriale, zona lavorazione pietre, zona servizi igienici, fornito di acqua allacciata alla rete comunale, così gli scarichi fognari convogliati nella condotta comunale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, scala interna, ha un'altezza interna di 6,50. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 659 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 214 mq, rendita 387,50 Euro, indirizzo catastale: Contrada Casale s.n.c., piano: terra e primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dal frazionamento terreno particella 37
- Coerenze: confina a nord con immobile sub 4 a est con sub 3 a est e ovest con sub 1 bene comune non censibile

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2011.

B terreno industriale a SAN PIERO PATTI Contrada Casale s.n.c., della superficie commerciale di **1.177,00** mq per la quota di 1000/1000 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 84 restanti

Terreno industriale di mq.1.177 di forma irregolare, utilizzato da deposito materiale di lavorazione pietre. Si accede direttamente dalla strada Provinciale 122 da cui si innesta la strada comunale per raggiungere i lotti di terreno dell'area industriale, visualizzato dala foto n. 61 e dal cancello in ferro foto n. 62.

Si accede al lotto n. 7 per mezzo della strada comunale che si dirama dalla strada provinciale n.122, visualizzata dalla foto n. 61 attraversando il cancello in ferro visualizzato dalla foto n.62 percorrendo il terreno foglio 4 particella 589 e dalla planimetria allegata n.9 della strada di accesso.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 589 (catasto terreni), superficie 1177, reddito agrario 1,52 €, reddito dominicale 4,26 €, indirizzo catastale: Contrada Casale s.n.c., intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da da frazionamento terreno particella 37
- Coerenze: a nord con terreno particella 632, a sud con fabbricato particella 659a est con fabbricato particella 699 a ovest con terreno particella 656 e strada provinciale 122 Patti San Piero Patti.

Il terreno presenta una forma irregolare, le seguenti sistemazioni agrarie: inesistente

C terreno industriale a SAN PIERO PATTI Contrada Casale s.n.c., della superficie commerciale di **152,00** mq per la quota di 1000/1000 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 84 restanti

Relitto di terreno di mq. 152 utilizzato dalla sede stradale, si trova in prossimità della strada provinciale 122 utilizzato da parcheggio indicato nella foto della planimetria n. 21 e dalla foto n. 73

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 592 (catasto terreni), superficie 152, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,55 €, indirizzo catastale: Contrada Casale s.n.c., intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento terreno particella 37
- Coerenze: confina a nord con terreno particella 593 a est con fabbricato particella 793 a sud con terreno particella 591 a ovest con strada provinciale 122 Patti San Piero Patti.

Il terreno presenta una forma irregolare

D terreno industriale a SAN PIERO PATTI Contrada Casale s.n.c., della superficie commerciale di **86,00** mq per la

quota di 1000/1000 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 84 restanti
Relitto di terreno industriale di mq. 86 utilizzato dalla sede stradale, si trova adiacente alla strada provinciale 122 Patti San Piero Patti, utilizzato come parcheggio visualizzato dalla planimetria foto n. 21 e dalla foto n. 75

PROSPETTO PRESUNTO CANONI DI PAGAMENTO CONVENZIONE dal 22/09/2011 AL 21/09/2110									
PARTICELLA	Metri quadri	Canone annuo mq.	I ANNO GRATIS	II ANNO GRATIS	III ANNO fino al 10 anno gratis per assunzione manodopera fino al 21/09/2021	Dal 10 anno 22/09/2021 sino al 30 anno 21/09/2041 pagamento 50 % canone	Pagamento canoni 50 % dal 22/09/2021 sino al 22/09/2025	Adeguamento 75 % quinquennale dal 2026	CANONE presunto da pagare al 2026
Lotto 7 Part.593 relitto stradale	86	1,11	95,46	95,46	95,46	47,73	190,92	2,63	193,55

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 593 (catasto terreni), superficie 86, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,31 €, indirizzo catastale: Contrada Casale s.n.c., intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento terreno particella 37
Coerenze: a nord con terreno particella 595 a est con fabbricato particella 659 a sud con terreno 592 a ovest con strada provinciale 122 Patti San Piero Patti.

Il terreno presenta una forma irregolare, le seguenti sistemazioni agrarie: inesistente

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.415,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.774,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.157,98
Data di conclusione della relazione:	13/04/2026

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. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 02/03/2015 , iscritta il 24/04/2015 ai nn. 9312/1215, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca Legale .

Importo ipoteca: €. 270.711,22.

Importo capitale: €. 135.355,61

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/08/2018 , iscritta il 11/07/2019 a Messina ai nn. 18844/2262, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: €. 70.000,00.

Importo capitale: €. 52.047,78

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/07/2012 a firma di Notaio Salvatore Santoro di Lipari , iscritta il 12/07/2012 a Messina ai nn. 12287/1724, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 387.342,00.

Importo capitale: 580.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 07/06/2019 a firma di Avv. Domenico Cavaliere , trascritta il 28/06/2019 a Messina ai nn. 17211/12805, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento del 0/09/2019.

In questo pignoramento non è inserito l'immobile Comune di San Piero Patti al foglio 4 particella 659 sub 4-. Detto immobile risulta inserito nel pignoramento successivo del 06/12/2019 R.G.33112 / R.P.28859

pignoramento, stipulata il 14/06/2019 ai nn. 1152/2019 di repertorio, trascritta il 06/12/2019 a Messina ai nn. R.G.33112/R.P.28859, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento immobiliare

4.2.3. Altre trascrizioni:

oneri reali, stipulata il 12/04/2012 ai nn. 100 di repertorio, trascritta il 19/04/2012 ai nn. 10449, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da cessione diritti reali a titolo oneroso.

La formalità è riferita solamente a La formalità è riferita al all'immobile foglio 4 particelle 589 ex 469-593 ex 471 - 592 ex 471 - 588 ex 469

oneri reali, stipulata il 01/09/2011 a firma di Responsabile area tecnica del Comune di San Piero Patti ai nn. 5/11 di repertorio, trascritta il 20/09/2011 a Messina ai nn. 28416/20754, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione edilizia n.5/2011.

La formalità è riferita solamente a terreno Comune di San Piero Patti foglio 4 particelle 37-471

oneri reali, stipulata il 22/09/2011 a firma di Responsabile Area Tecnica Comune di San Piero Patti ai nn. 89/2011 di repertorio, trascritta il 11/01/2012 a Messina ai nn. 1095/929, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione Amministrativa .

La formalità è riferita solamente a terreno Comune di San Piero Patti foglio 4 particelle 37 - 471.

Si ritiene utile riportare alcuni articoli della Convenzione: Art. 7 I lotti verranno destinati alla realizzazione dei seguenti impianti e tipi di lavorazione; costruzione di un capannone artigianale per la lavorazione del marmo e di altre pietre e produzione di manufatti in marmo e/o pietra. Art. 8 La concessione del diritto di superficie ha la durata di anni 60 (sessanta) e può essere rinnovata per ulteriori 39 (trentanove), purchè ne venga fatta richiesta dall'avente titolo almeno un anno prima della scadenza. Il diritto è esteso: - all'utilizzo del sottosuolo nei limiti necessari all'esecuzione delle opere previste nella concessione edilizia; - alla realizzazione di un capannone con eventuali annessi secondo il progetto approvato dalla commissione edilizia comunale; - al mantenimento e godimento di esse costruzioni e delle relative aree di pertinenza, in favore del concessionario e dei suoi aventi causa, nei limiti e con le modalità di cui alla presente convenzione. Art. 9 Nei lotti assegnati è consentita, da parte dell'impresa concessionaria, la costruzione o installazione di capannoni per laboratori con annessi magazzini, depositi, sili, autorimesse, locali per esposizione dei beni prodotti, uffici e spazi per la custodia. Gli spazi per esposizione, uffici e/o per il personale di custodia, saranno stabiliti secondo le normative. Lo spazio per esposizione sarà stabilito tenendo conto delle comprovate e documentate esigenze dell'impresa da parte dell'UTC. Tipologie, dimensioni, caratteristiche costruttive e di finitura delle opere di cui al primo comma del presente articolo dovranno rispondere alle esigenze risultanti da apposita relazione tecnico-economica da allegare al progetto, purchè conformi alle vigenti disposizioni comunali in materia di edilizia e di standard urbanistici: è fatto obbligo, in ogni caso, di rispettare le vigenti norme igienico- sanitarie e le leggi in materia di tutela ambientale. Art. 12 L'immobile deve essere utilizzato esclusivamente dal concessionario o aventi causa. E' tassativamente vietato il reale

trasferimento a terzi del diritto di superficie, anche se riferito in tutto o in parte alle aree rimaste inedificate. In caso di accertate violazione degli obblighi di cui al precedente comma, la convenzione si intende immediatamente decaduta in danno al concessionario. "Si rimanda, comunque, alla lettura integrale della suddetta Convenzione".

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Si ritiene opportuno riportare l'Articolo 3 della Convenzione del 22/09/2011 in cui sono specificati i pagamenti dei canoni. Art.3 Tale concessione è subordinata al pagamento di un canone annuo pari ad €1,11 per mq. di superficie, soggetto ad adeguamento ogni cinque anni in ragione del 75 % dell'indice ISTAT riferito ai prezzi per le famiglie nel quinquennio. A titolo di incentivo per l'occupazione la concessione del lotto è gratuita per il primo anno. E' ulteriormente gratuita per 1 (uno) o più anni in proporzione del numero di assunzione di personale locale (manodopera), reperito esclusivamente tra la popolazione residente stabilmente nel Comune di San Piero Patti, fino al massimo di anni 10 (dieci). Per i successivi presunti 30 anni, la ditta è tenuta a corrispondere solo il 50 % (cinquanta %) del canone di affitto a compensazione della spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, pertanto, a consuntivo delle spese di urbanizzazione sostenute, sarà calcolato dall'UTC l'esatto numero di anni il cui canone risulterà effettivamente compensato, mentre la rimanente parte del 50 % potrebbe essere ulteriormente decurtata in proporzione all'assunzione di personale locale (manodopera) reperito esclusivamente tra la popolazione residente stabilmente nel Comune di San Piero Patti.

PROSPETTO PRESUNTO CANONI DI PAGAMENTO CONVENZIONE dal 22/09/2011 AL 21/09/2110									
PARTICELLA	Metri quadri	Canone I annuo mq.	ANNO GRATIS	II ANNO GRATIS	III ANNO fino al 10 anno gratis per assunzione manodopera fino al 21/09/2021	Dal 10 anno 22/09/2021 sino al 30 anno 21/09/2041 pagamento 50 % canone	Pagamento canoni 50 % dal 22/09/2021 sino al 22/09/25	Adeguamento 75 % quinquennale dal 2026	CANONE presunto da pagare al 2026
659 SUB 1 Bene comune non censibile	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lotto 7 Part.659 SUB 2 Capannone piano terra	183	1,11	203,13	203,13	203,13	101,57	406,26	5,60	411,86
Lotto 7 Part.589 Terreno deposito materiali	1177	1,11	1306,5	1306,47	1306,47	653,24	2.612,94	36,05	2.648,99
Lotto 7 Part.592 relitto stradale	152	1,11	168,72	168,72	168,72	84,36	337,44	4,65	342,09
Lotto 7 Part.593 relitto stradale	86	1,11	95,46	95,46	95,46	47,73	190,92	2,63	193,55
							3.547,56		3.596,49
L'U.T.C. ai sensi dell'art. 3 della convenzione alla data della presentazione della perizia di stima non ha ancora quantificato i canoni a consuntivo spese per le opere di urbanizzazione									

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di cessione diritti a titolo oneroso (dal 12/04/2012), con atto stipulato il 12/04/2012 a firma di Comune di San Piero Patti Cessione diritti a titolo oneroso ai nn. 100 di repertorio, trascritto il 19/04/2012 a Messina ai nn. 8349.

Cessione diritti a titolo oneroso diritto di superficie al Sig. XXXXXXXXXX

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di donazione (dal 20/11/1958 fino al 03/04/2012), con atto stipulato il 20/10/1958 a firma di Notaio Paterniti , trascritto il 28/11/1958 a Messina ai nn. 17994/16817.

Il titolo è riferito solamente a Terreno Comune di San Piero Patti foglio 4 particella 37 e foglio 10 particella 23

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Espropriazione per pubblica utilità (dal 03/04/2012 fino al 12/04/2012), con atto stipulato il 23/08/1995 a firma di Atto amministrativo Espropriazione per pubblica utilità ai nn. 80 di repertorio, trascritto il 03/04/2012 a Messina ai nn. 7177.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 4 particella 469

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **05/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori di costruzione di laboratorio artigianale , presentata il 23/03/2010 con il n. 46/26 di protocollo, rilasciata il 20/07/2011 con il n. 05/2011 di protocollo, agibilità del 13/06/2017 con il n. 03 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera approvato con D.D.G n.883/D.R.U. del 19/11/2010 delibera C.C.n.04/2008 di approvazione catasto dei soprassuoli percorsi dal fuoco e i successivi aggiornamenti, l'immobile ricade in zona D1 Ambito Urbano zona per attività industriali ed artigianali esistenti. Parte dell particella 481 ricade in zona E6 Ambito agrario extraurbano di mantenimento e riqualificazione del paesaggio agricolo..

Da informazioni assunte al Comune di San Piero Patti, nessuna modifica è intervenuta al P.R.G.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**..

Da informazioni assunte all'Ufficio Tecnico del Comune di San Piero Patti in tutti i lavori che si dovessero fare di demolizione, ricostruzione, manutenzione, è necessario presentare un nuovo progetto edilizio.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale con corrisponde allo sto di fatto

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento planimetria catastale : €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

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 CONTRADA CASALE S.N.C.

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a SAN PIERO PATTI Contrada Casale s.n.c. per la quota di 1000/1000 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 84 restanti

Stabilimento industriale per la lavorazione della pietra visualizzato dalle foto n.57 - 58 - 59 - 60 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 -; nello stato di fatto in cui si trova. Si evidenzia un corpo di fabbrica portante in acciaio che a causa dell'incendio si è inclinato compromettendo la struttura.

Si accede al lotto n. 7 per mezzo della strada comunale che si dirama dalla strada provinciale n.122, visualizzata dalla foto n. 61 attraversando il cancello in ferro visualizzato dalla foto n.62 percorrendo il terreno foglio 4 particella 589 e dalla planimetria allegata n.9 della strada di accesso. Detto immobile sub 2 ha una superficie di mq.214.

Era suddiviso in diversi ambienti funzionali all'attività industriale, zona lavorazione pietre, zona servizi igienici, fornito di acqua allacciata alla rete comunale, così gli scarichi fognari convogliati nella condotta comunale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, scala interna, ha un'altezza interna di 6,50. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 659 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 214 mq, rendita 387,50 Euro, indirizzo catastale: Contrada Casale s.n.c., piano: terra e primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dal frazionamento terreno particella 37
- Coerenze: confina a nord con immobile sub 4 a est con sub 3 a est e ovest con sub 1 bene comune non censibile

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2011.



Foto n. 57 Capannone industriale incendiato



Foto n. 58 interno capannone



Foto n. 59 interno magazzino con materiale incendiato

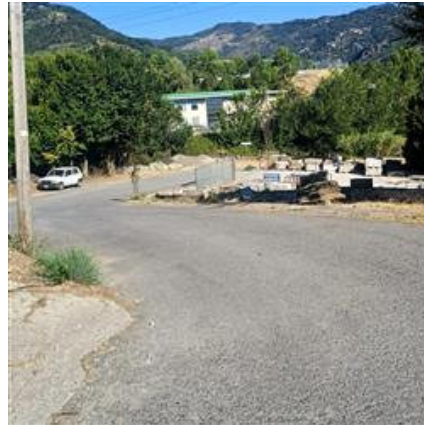


Foto n. 61 strada di accesso che si innesta alla strada provinciale 122



Foto n. 62 Cancello ingresso lotto n. 7



Foto n. 60 estratta da Google anno 2021 prima dell'incendio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Patti - Comune di Milazzo - Comune di Capo D'Orlando). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Seminario Arcivescovile di Patti - Santuario Madonna del Tindari - Parco dei Nebrodi.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante aeroporto Palermo Km.180
 autobus distante autobus direzione Messina metri 100
 autostrada distante autostrada A/20 svincolo Patti Km.10
 ferrovia distante stazione di Patti San Piero Patti Km.11
 porto distante porto di Milazzo Km.30 - Portorosa Km.12



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Stabilimento industriale per la lavorazione della pietra visualizzato dalle foto n.57 - 58 - 59 - 60 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 -; nello stato di fatto in cui si trova. Si evidenzia un corpo di fabbrica portante in acciaio che a causa dell'incendio si è inclinato compromettendo la struttura.

Si accede al lotto n. 7 per mezzo della strada comunale che si dirama dalla strada provinciale n.122, visualizzata dalla foto n. 61 attraversando il cancello in ferro visualizzato dalla foto n.62 percorrendo il terreno foglio 4 particella 589 e dalla planimetria allegata n.9 della strada di accesso. Detto immobile sub 2 ha una superficie di mq.214.

Era suddiviso in diversi ambienti funzionali all'attività industriale; zona lavorazione pietre, zona servizi igienici, E' fornito di acqua allacciata alla rete idrica comunale, così pure gli scarichi fognari, convogliati nella condotta comunale.

Il debitore esecutato ha ripulito parte del locale trasferendo dei macchinari per continuare l'attività di lavorazione della pietra, come visualizzato dalla foto n. 67-. Riferisce ancora che ai sensi dell'art.3 della Convenzione n.89 del 22/09/2011 il Comune di San Piero Patti non ha ancora quantificato il canone di affitto a seguito della compensazione per le opere di urbanizzazione effettuate dal debitore esecutato. Lo scrivente ai sensi dell'art. 3 della suddetta convenzione ha predisposto un prospetto di massima per la quantificazione dei canoni annui.

PROSPETTO PRESUNTO CANONI DI PAGAMENTO CONVENZIONE dal 22/09/2011 AL 21/09/2110									
PARTICELLA	Metri quadri	Canone annuo mq.	I ANNO GRATIS	II ANNO GRATIS	III ANNO fino al 10 anno gratis per assunzione manodopera fino al 21/09/2021	Dal 10 anno 22/09/2021 sino al 30 anno 21/09/2041 pagamento 50 % canone	Pagamento canoni 50 % dal 22/09/2021 sino al 22/09/25	Adeguamento 75 % quinquennale dal 2026	CANONE presunto da pagare al 2026
659 SUB 1 Bene comune non censibile	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lotto 7 Part.659 SUB 2 Capannone piano terra	183	1,11	203,13	203,13	203,13	101,57	406,26	5,60	411,86
L'U.T.C. ai sensi dell'art. 3 della convenzione alla data della presentazione della perizia di stima non ha ancora quantificato i canoni a consuntivo spese per le opere di urbanizzazione									



Foto n. 63 interno magazzino in parte ripulito



Foto n. 64 Materiale incendiato sistemato in sacchi per essere smaltito in sicurezza



Foto n. 65 Interno capannone sistemato per momento di ristoro



Foto n. 66 bagno di servizio per il personale



Foto n. 67 interno capannone sistemato per lavorazione pietre



Foto n. 68 interno capannone ripulito dai rifiuti

CLASSE ENERGETICA:



[153,9 KWh/m²/anno]

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
Totale:	0,00		0,00

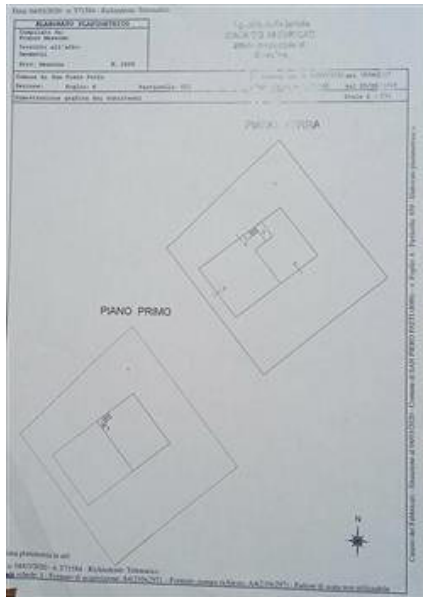


Ortofoto n.19 Comune di San Piero Patti foglio 4 particelle 589-659



Estratto di mappa n. 19 Comune di San Piero Patti foglio 4 particelle

589 - 659



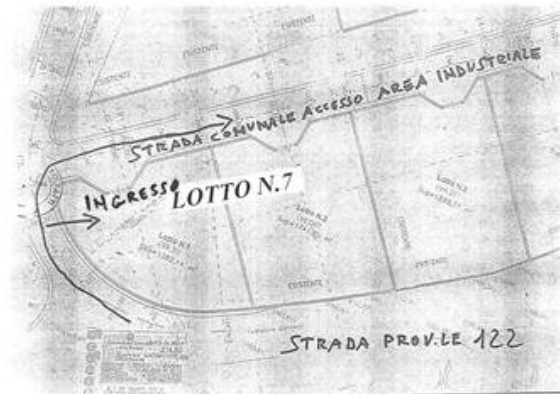
Elaborato planimetrico n. 1 Comune di San Piero Patti foglio 4 particella 659 sub 1-2-3-4.



Planimetria catastale n.7 Comune di San Piero Patti foglio 4 particella 659 sub 2



Planimetria catastale n. 8 Comune di San Piero Patti foglio 4 particella 659 sub 2 Stato di fatto



Planimetria n.9 Strada di accesso al lotto n. 7

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **54.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 54.900,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 46.581,82

BENI IN SAN PIERO PATTI CONTRADA CASALE S.N.C.

TERRENO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO B

terreno industriale a SAN PIERO PATTI Contrada Casale s.n.c., della superficie commerciale di **1.177,00** mq per la quota di 1000/1000 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 84 restanti

Terreno industriale di mq.1.177 di forma irregolare, utilizzato da deposito materiale di lavorazione pietre. Si accede direttamente dalla strada Provinciale 122 da cui si innesta la strada comunale per raggiungere i lotti di terreno dell'area industriale, visualizzato dalla foto n. 61 e dal cancello in ferro foto n. 62.

Si accede al lotto n. 7 per mezzo della strada comunale che si dirama dalla strada provinciale n.122, visualizzata dalla foto n. 61 attraversando il cancello in ferro visualizzato dalla foto n.62 percorrendo il terreno foglio 4 particella 589 e dalla planimetria allegata n.9 della strada di accesso.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 589 (catasto terreni), superficie 1177, reddito agrario 1,52 €, reddito dominicale 4,26 €, indirizzo catastale: Contrada Casale s.n.c., intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento terreno particella 37
- Coerenze: a nord con terreno particella 632, a sud con fabbricato particella 659a est con fabbricato particella 699 a ovest con terreno particella 656 e strada provinciale 122 Patti San Piero Patti.

Il terreno presenta una forma irregolare, le seguenti sistemazioni agrarie: inesistente



Foto n. 61 strada di accesso che si innesta con la strada provinciale 122 già inserita nel corpo A

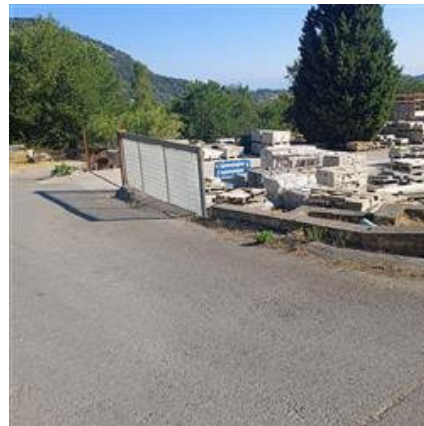


Foto n. 62 cancello ingresso terreno particella 589 lotto n. 7 già inserita nel corpo A



Foto n. 69 terreno particella 589



Foto n. 70 terreno particella 589



Foto n. 71 capannone lato est con terreno particella 589



Foto n. 72 terreno particella 589

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Patti - Comune di Milazzo - Comune di Capo D'Orlando). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Seminario Arcivescovile di Patti - Santuario Madonna del Tindari - Parco dei Nebrodi.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante aeroporto Palermo Km.180
 autobus distante autobus direzione Messina metri 100
 autostrada distante autostrada A/20 svincolo Patti Km.10
 ferrovia distante stazione di Patti San Piero Patti Km.11
 porto distante porto di Milazzo Km.30 - Portorosa Km.12



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno industriale di mq.1.177 di forma irregolare, utilizzato da deposito materiale di lavorazione pietre. Si accede direttamente dalla strada Provinciale 122 da cui si innesta la strada comunale per raggiungere i lotti di terreno dell'area industriale, visualizzato dalla foto n. 61 e dal cancello in ferro foto n. 62.

PROSPETTO PRESUNTO CANONI DI PAGAMENTO CONVENZIONE dal 22/09/2011 AL 21/09/2110									
PARTICELLA	Metri quadri	Canone annuo mq.	I ANNO GRATIS	II ANNO GRATIS	III ANNO fino al 10 anno gratis per assunzione manodopera fino al 21/09/2021	Dal 10 anno 22/09/2021 sino al 30 anno 21/09/2041 pagamento 50 % canone	Pagamento canoni 50 % dal 22/09/2021 sino al 22/09/2025	Adeguamento 75 % quinquennale dal 2026	CANONE presunto da pagare al 2026
Lotto 7 Part.589 Terreno deposito materiali	1177	1,11	1306,5	1306,47	1306,47	653,24	2.612,94	36,05	2.648,99

L'U.T.C. ai sensi dell'art. 3 della convenzione alla data della presentazione della perizia di stima non ha ancora quantificato i canoni a consuntivo spese per le opere di urbanizzazione

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 industriale	1.177,00	x	100 %	=	1.177,00
Totale:	1.177,00				1.177,00



Immagine da Google Contrada Casale



Ortofoto n. 20 Comune di San Piero Patti foglio 4 particella 589



Estratto di mappa storico



Estratto di mappa n. 20 Comune di San Piero Patti foglio 4 particella 589



Planimetria n.10 strada di accesso lotto n. 7

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **29.425,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 29.425,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 24.966,67**

BENI IN SAN PIERO PATTI CONTRADA CASALE S.N.C.

TERRENO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO C

terreno industriale a SAN PIERO PATTI Contrada Casale s.n.c., della superficie commerciale di **152,00** mq per la quota di 1000/1000 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 84 restanti
Relitto di terreno di mq. 152 utilizzato dalla sede stradale, si trova in prossimità della strada provinciale 122 utilizzato da parcheggio indicato nella foto della planimetria n. 21 e dalla foto n. 73

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 592 (catasto terreni), superficie 152, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,55 €, indirizzo catastale: Contrada Casale s.n.c., intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento terreno particella 37

Coerenze: confina a nord con terreno particella 593 a est con fabbricato particella 793 a sud con terreno particella 591 a ovest con strada provinciale 122 Patti San Piero Patti.

Il terreno presenta una forma irregolare



Foto n. 73 relitto stradale terreno particella 592

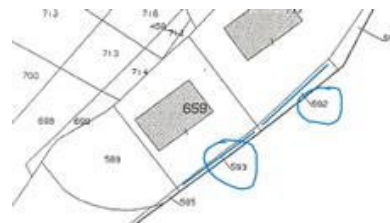


Foto n. 74 planimetria terreno particella 592 relitto stradale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Patti - Comune di Milazzo - Comune di Capo D'Orlando). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Seminario Arcivescovile di Patti - Santuario Madonna del Tindari - Parco dei Nebrodi.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante aeroporto Palermo Km.180
autobus distante autobus direzione Messina metri 100

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

autostrada distante autostrada A/20 svincolo Patti Km.10
 ferrovia distante stazione di Patti San Piero Patti Km.11
 porto distante porto di Milazzo Km.30 - Portorosa Km.12

nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:

nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Relitto di terreno di mq. 152 utilizzato dalla sede stradale, si trova in prossimità della strada provinciale 122 utilizzato da parcheggio indicato nella foto della planimetria n. 21

PROSPETTO PRESUNTO CANONI DI PAGAMENTO CONVENZIONE dal 22/09/2011 AL 21/09/2110									
PARTICELLA	Metri quadri	Canone annuo mq.	I ANNO GRATIS	II ANNO GRATIS	III ANNO fino al 10 anno gratis per assunzione manodopera fino al 21/09/2021	Dal 10 anno 22/09/2021 sino al 30 anno 21/09/2041 pagamento 50 % canone	Pagamento canoni 50 % dal 22/09/2021 sino al 22/09/2025	Adeguamento 75 % quinquennale dal 2026	CANONE presunto da pagare al 2026
Lotto 7 Part.592 relitto stradale	152	1,11	168,72	168,72	168,72	84,36	337,44	4,65	342,09
L'U.T.C. ai sensi dell'art. 3 della convenzione alla data della presentazione della perizia di stima non ha ancora quantificato i canoni a consuntivo spese per le opere di urbanizzazione									

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
relitto di terreno industriale utilizzato da parcheggio	152,00	x	100 %	=	152,00
Totale:	152,00				152,00



Immagine da Google n. 3



Ortofoto n. 21 Comune di San Piero Patti foglio 4 particella 592



Estratto di mappa storico



Estratto di mappa n.21 Comune di San Piero Patti foglio 4 particella 592



Estratto di mappa 22 Comune di San Piero Patti foglio 4 particella 592



Planimetria n.11 Strada di accesso al lotto n. 7

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.224,24**

BENI IN SAN PIERO PATTI CONTRADA CASALE S.N.C.

TERRENO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO D

terreno industriale a SAN PIERO PATTI Contrada Casale s.n.c., della superficie commerciale di **86,00** mq per la quota di 1000/1000 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 84 restanti
 Relitto di terreno industriale di mq. 86 utilizzato dalla sede stradale, si trova adiacente alla strada provinciale 122 Patti San Piero Patti, utilizzato come parcheggio visualizzato dalla planimetria foto n. 21 e dalla foto n. 75

PROSPETTO PRESUNTO CANONI DI PAGAMENTO CONVENZIONE dal 22/09/2011 AL 21/09/2110	
---	--

PARTICELLA	Metri quadri	Canone annuo mq.	I ANNO GRATIS	II ANNO GRATIS	III ANNO fino al 10 anno gratis per assunzione manodopera fino al 21/09/2021	Dal 10 anno 22/09/2021 sino al 30 anno 21/09/2041 pagamento 50 % canone	Pagamento canoni 50 % dal 22/09/2021 sino al 22/09/2025	Adeguamento 75 % quinquennale dal 2026	CANONE presunto da pagare al 2026
Lotto 7 Part.593 relitto stradale	86	1,11	95,46	95,46	95,46	47,73	190,92	2,63	193,55

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 593 (catasto terreni), superficie 86, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,31 €, indirizzo catastale: Contrada Casale s.n.c., intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento terreno particella 37
Coerenze: a nord con terreno particella 595 a est con fabbricato particella 659 a sud con terreno 592 a ovest con strada provinciale 122 Patti San Piero Patti.

Il terreno presenta una forma irregolare, le seguenti sistemazioni agrarie: inesistente



Foto n. 75 relitto stradale terreno particella 593



Foto n. 74 planimetria terreno particella 593 già inserita nel corpo C

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Patti - Comune di Milazzo - Comune di Capo D'Orlando). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Seminario Arcivescovile di Patti - Santuario Madonna del Tindari - Parco dei Nebrodi.

COLLEGAMENTI

- aeroporto distante aeroporto Palermo Km.180
- autobus distante autobus direzione Messina metri 100
- autostrada distante autostrada A/20 svincolo Patti Km.10
- ferrovia distante stazione di Patti San Piero Patti Km.11
- porto distante porto di Milazzo Km.30 - Portorosa Km.12



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Relitto di terreno industriale di mq. 86 utilizzato dalla sede stradale, si trova adiacente alla strada provinciale 122 Patti San Piero Patti, utilizzato come parcheggio visualizzato dalla planimetria 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
relitto di terreno industriale utilizzato da parcheggio	86,00	x	100 %	=	86,00
Totale:	86,00				86,00



Immagine da Google n. 4 Comune di San Piero Patti Contrada Casale



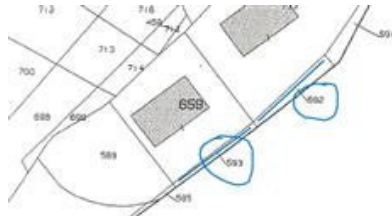
Ortofoto n. 22 Comune di San Piero Patti foglio 4 particella 593



Estratto di mappa storico



Estratto di mappa n. 22 Comune di San Piero Patti foglio 4 particella 593



Estratto di mappa n.23 Comune di San Piero Patti foglio 4 particella 593



Planimetria n.12 Strada di accesso al lotto n. 7

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.150,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.150,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.824,24**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Considerato le condizioni del bene incendiato, lo scrivente ritiene di effettuare una valutazione per differenza tra il valore di mercato, di un fabbricato simile e i costi di demolizione e smaltimento materiale incendiato.

Pertanto si ritiene di valutare per il fabbricato incendiato Lotto n. 7 a €300,00 al mq. 183 = €54.900,00 - la quota parte del preventivo di demolizione e smaltimento € 38.726,38 = €16.173,62 (Sedicimilacentosettantatre,62)

Il terreno edificabile viene valutato a €25,00 al mq. pertanto il terreno corpo B foglio 4 particella 1.177 di mq. 1.177 viene valutato a €29.425,00; lo stesso per quanto riguarda i relitti stradali che anche nella loro esiguità hanno sempre un indice di cubatura, e pertanto vengono valutati a €25,00 al mq. Corpo C foglio 4 particella 592 di mq. 152 viene valutato a € 3.800,00; e il Corpo D foglio 4 particella 593 di mq. 86 viene valutato a € 2.150,00. Pertanto il lotto 7 viene valutato €90.275,00 quota intera, mentre la quota del diritto di superficie del debitore eseguito è di €77.508,84 da decurtare la quota parte del preventivo di demolizione e smaltimento delle parti ammalorate dall'incendio € 38.726,38 e i presunti canoni da pagare o compensare con il Comune di San Piero Patti ai sensi dell'Art. 3 della convenzione €5.596,49

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina e Patti, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di San Piero Patti, agenzie: agenzie immobiliari del territorio, osservatori del mercato immobiliare OMI - agenzie immobiliari altri Procedimenti di Esecuzione Immobiliare

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	capannone artigianale	0,00	0,00	54.900,00	46.581,82
B	terreno industriale	1.177,00	0,00	29.425,00	24.966,67
C	terreno industriale	152,00	0,00	3.800,00	3.224,24
D	terreno industriale	86,00	0,00	2.150,00	1.824,24
				90.275,00 €	76.596,97 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Quota parte preventivo di demolizione e smaltimento materiali	-38.726,38

Canoni di affitto presunti da pagare o compensare con il Comune di San Piero Patti Art. 3	-5.596,49
	44.322,87 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 30.774,10**

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: **€. 4.616,11**

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: **€. 26.157,98**

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2019

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone industriale a SAN PIERO PATTI Contrada Casale s.n.c., della superficie commerciale di **129,00** mq per la quota di 1000/1000 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 84 restanti Capannone artigianale di mq. 129 a seguito di contratto di locazione non opponibile alla procedura scaduto il 30/04/2023 occupato da terzo ex conduttore dietro pagamento di indennità di occupazione giusto provvedimento del G.E. del 25/07/2023. A seguito della formazione del lotto n. 8 l'accesso al suddetto capannone sub 3 avviene dalla strada realizzata dal Comune di San Piero Patti per la suddivisione dei lotti di terreno dell'area industriale, come visualizzato dalla planimetria allegata n.10 e dalle foto n. 74 e 75-. Altresì al momento dei sopralluoghi l'accesso avviene per mezzo della strada realizzata dal Comune attraverso il cancello visualizzato dalla foton. 62 e il terreno particella 589-.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 7,00. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 659 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 129 mq, rendita 273,15 Euro, indirizzo catastale: contrada Casale s.n.c., piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento terreno particella 37
Coerenze: a nord con l'immobile a piano terra sub 4: a ovest con il sub 2 ad est e sud con il sub 1 (bene non censibile)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	129,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 18.771,54
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.955,81
Data di conclusione della relazione:	13/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Capannone artigianale di mq. 129 a seguito di contratto di locazione non opponibile alla procedura scaduto il 30/04/2023 occupato da terzo ex conduttore dietro pagamento di indennità di occupazione giusto provvedimento del G.E. del 25/07/2023

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 02/03/2015 , iscritta il 24/04/2015 ai nn. 9312/1215, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca Legale .

Importo ipoteca: €. 270.711,22.

Importo capitale: €. 135.355,61

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/08/2018 , iscritta il 11/07/2019 a Messina ai nn. 18844/2262, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: €. 70.000,00.

Importo capitale: €. 52.047,78.

La formalità è riferita solamente a Laboratorio sito in San Piero Patti foglio 10 particella 481 Intestato a Giuffrè Maria Catena

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/07/2012 a firma di Notaio Salvatore Santoro di Lipari , iscritta il 12/07/2012 a Messina ai nn. 12287/1724, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 387.342,00.

Importo capitale: 580.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/07/2012 a firma di Notaio Salvatore Santoro di Lipari , iscritta il 12/07/2012 a Messina ai nn. 12287/1724, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 387.342,00.

Importo capitale: 580.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 07/06/2019 a firma di Avv. Domenico Cavaliere , trascritta il 28/06/2019 a Messina ai nn. 17211/12805, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento del 0/09/2019.

In questo pignoramento non è inserito l'immobile Comune di San Piero Patti al foglio 4 particella 659 sub 4-. Detto immobile risulta inserito nel pignoramento successivo del 06/12/2019 R.G.33112 / R.P.28859

pignoramento, stipulata il 14/06/2019 ai nn. 1152/2019 di repertorio, trascritta il 06/12/2019 a Messina ai nn. R.G.33112/R.P.28859, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento immobiliare

4.2.3. Altre trascrizioni:

oneri reali, stipulata il 12/04/2012 ai nn. 100 di repertorio, trascritta il 19/04/2012 ai nn. 10449, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da cessione diritti reali a titolo oneroso.

La formalità è riferita solamente a La formalità è riferita al all'immobile foglio 4 particelle 589 ex 469-593 ex 471 - 592 ex 471 - 588 ex 469

oneri reali, stipulata il 01/09/2011 a firma di Responsabile area tecnica del Comune di San Piero Patti ai nn. 5/11 di repertorio, trascritta il 20/09/2011 a Messina ai nn. 28416/20754, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione edilizia n.5/2011.

La formalità è riferita solamente a terreno Comune di San Piero Patti foglio 4 particelle 37-471

oneri reali, stipulata il 22/09/2011 a firma di Responsabile Area Tecnica Comune di San Piero Patti ai nn. 89/2011 di repertorio, trascritta il 11/01/2012 a Messina ai nn. 1095/929, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione Amministrativa .

La formalità è riferita solamente a terreno Comune di San Piero Patti foglio 4 particelle 37 - 471.

Si ritiene utile riportare alcuni articoli della Convenzione: Art. 7 I lotti verranno destinati alla realizzazione dei seguenti impianti e tipi di lavorazione; costruzione di un capannone artigianale per la lavorazione del marmo e di altre pietre e produzione di manufatti in marmo e/o pietra. Art. 8 La concessione del diritto di superficie ha la durata di anni 60 (sessanta) e può essere rinnovata per ulteriori 39 (trentanove), purchè ne venga fatta richiesta dall'avente titolo almeno un anno prima della scadenza. Il diritto è esteso: - all'utilizzo del sottosuolo nei limiti necessari all'esecuzione delle opere previste nella concessione edilizia; - alla realizzazione di un capannone con eventuali annessi secondo il progetto

approvato dalla commissione edilizia comunale; - al mantenimento e godimento di esse costruzioni e delle relative aree di pertinenza, in favore del concessionario e dei suoi aventi causa, nei limiti e con le modalità di cui alla presente convenzione. Art. 9 Nei lotti assegnati è consentita, da parte dell'impresa concessionaria, la costruzione o installazione di capannoni per laboratori con annessi magazzini, depositi, sili, autorimesse, locali per esposizione dei beni prodotti, uffici e spazi per la custodia. Gli spazi per esposizione, uffici e/o per il personale di custodia, saranno stabiliti secondo le normative. Lo spazio per esposizione sarà stabilito tenendo conto delle comprovate e documentate esigenze dell'impresa da parte dell'UTC. Tipologie, dimensioni, caratteristiche costruttive e di finitura delle opere di cui al primo comma del presente articolo dovranno rispondere alle esigenze risultanti da apposita relazione tecnico-economica da allegare al progetto, purchè conformi alle vigenti disposizioni comunali in materia di edilizia e di standard urbanistici: è fatto obbligo, in ogni caso, di rispettare le vigenti norme igienico- sanitarie e le leggi in materia di tutela ambientale. Art. 12 L'immobile deve essere utilizzato esclusivamente dal concessionario o aventi causa. E' tassativamente vietato il reale trasferimento a terzi del diritto di superficie, anche se riferito in tutto o in parte alle aree rimaste inedificate. In caso di accertate violazioni degli obblighi di cui al precedente comma, la convenzione si intende immediatamente decaduta in danno al concessionario. "Si rimanda, comunque, alla lettura integrale della suddetta Convenzione".

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

Si ritiene opportuno riportare l'Articolo 3 della Convenzione del 22/09/2011 in cui sono specificati i pagamenti dei canoni. Art.3 Tale concessione è subordinata al pagamento di un canone annuo pari ad €1,11 per mq. di superficie, soggetto ad adeguamento ogni cinque anni in ragione del 75 % dell'indice ISTAT riferito ai prezzi per le famiglie nel quinquennio. A titolo di incentivo per l'occupazione la concessione del lotto è gratuita per il primo anno. E' ulteriormente gratuita per 1 (uno) o più anni in proporzione del numero di assunzione di personale locale (manodopera), reperito esclusivamente tra la popolazione residente stabilmente nel Comune di San Piero Patti, fino al massimo di anni 10 (dieci). Per i successivi presunti 30 anni, la ditta è tenuta a corrispondere solo il 50 % (cinquanta %) del canone di affitto a compensazione della spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, pertanto, a consuntivo delle spese di urbanizzazione sostenute, sarà calcolato dall'UTC l'esatto numero di anni il cui canone risulterà effettivamente compensato, mentre la rimanente parte del 50 % potrebbe essere ulteriormente decurtata in proporzione all'assunzione di personale locale (manodopera) reperito esclusivamente tra la popolazione residente stabilmente nel Comune di San Piero Patti.

PROSPETTO PRESUNTO CANONI DI PAGAMENTO CONVENZIONE dal 22/09/2011 AL 21/09/2110									
PARTICELLA	Metri quadri	Canone annuo mq.	I ANNO GRATIS	II ANNO GRATIS	III ANNO fino al 10 anno gratis per assunzione manodopera fino al 21/09/2021	Dal 10 anno 22/09/2021 sino al 30 anno 21/09/2041 pagamento 50 % canone	Pagamento canoni 50 % dal 22/09/2021 sino al 22/09/2025	Adeguamento 75 % quinquennale dal 2026	CANONE presunto da pagare al 2026
Lotto 8 Part.659 SUB 3 Capannone autocarrozzeria	129	1,11	143,19	143,19	143,19	71,60	286,38	3,95	290,33
L'U.T.C. ai sensi dell'art. 3 della convenzione alla data della presentazione della perizia di stima non ha ancora quantificato i canoni a consuntivo spese per le opere di urbanizzazione									

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di cessione diritti a titolo oneroso (dal

12/04/2012), con atto stipulato il 12/04/2012 a firma di Comune di San Piero Patti Cessione diritti a titolo oneroso ai nn. 100 di repertorio, trascritto il 19/04/2012 a Messina ai nn. 8349.

Cessione diritti a titolo oneroso diritto di superficie al Sig [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di donazione (dal 20/11/1958 fino al 03/04/2012), con atto stipulato il 20/10/1958 a firma di Notaio Paterniti , trascritto il 28/11/1958 a Messina ai nn. 17994/16817.

Il titolo è riferito solamente a Terreno Comune di San Piero Patti foglio 4 particella 37 e foglio 10 particella 23

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Espropriazione per pubblica utilità (dal 03/04/2012 fino al 12/04/2012), con atto stipulato il 23/08/1995 a firma di Atto amministrativo Espropriazione per pubblica utilità ai nn. 80 di repertorio, trascritto il 03/04/2012 a Messina ai nn. 7177.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 4 particella 469

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **05/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori di costruzione di laboratorio artigianale , presentata il 23/03/2010 con il n. 46/26 di protocollo, rilasciata il 20/07/2011 con il n. 05/2011 di protocollo, agibilità del 13/06/2017 con il n. 03 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera approvato con D.D.G n.883/D.R.U. del 19/11/2010 delibera C.C.n.04/2008 di approvazione catasto dei soprassuoli percorsi dal fuoco e i successivi aggiornamenti, l'immobile ricade in zona D1 Ambito Urbano zona per attività industriali ed artigianali esistenti. . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.45 Zona D2 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. adottato.

Spazio urbano Zona Omogenea D2 Ambito Urbano delle attrezzature industriali e artigianali di progetto. Comprende le aree destinate ad attrezzature industriali e artigianali di nuovo insediamento.

Da informazioni avute dal funzionario del Comune di San Piero Patti, nessuna variazione al P.R.G. è stata effettuata.

Da informazioni assunte al Comune di San Piero Patti, nessuna modifica è intervenuta al P.R.G.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Da informazioni assunte all'Ufficio Tecnico del Comune di San Piero Patti in tutti i lavori che si dovessero fare di demolizione, ricostruzione, manutenzione, è necessario presentare un nuovo progetto edilizio.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

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**.

Prima dell'incendio l'immobile risultava conforme

BENI IN SAN PIERO PATTI CONTRADA CASALE S.N.C.

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a SAN PIERO PATTI Contrada Casale s.n.c., della superficie commerciale di **129,00** mq per la quota di 1000/1000 di diritto di superficie (***** DATO OSCURATO *****) per 99 anni, di cui 84 restanti Capannone artigianale di mq. 129 a seguito di contratto di locazione non opponibile alla procedura scaduto il 30/04/2023 occupato da terzo ex conduttore dietro pagamento di indennità di occupazione giusto provvedimento del G.E. del 25/07/2023. A seguito della formazione del lotto n. 8 l'accesso al suddetto capannone sub 3 avviene dalla strada realizzata dal Comune di San Piero Patti per la suddivisione dei lotti di terreno dell'area industriale, come visualizzato dalla planimetria allegata n.10 e dalle foto n. 74 e 75-. Altresì al momento dei sopralluoghi l'accesso avviene per mezzo della strada realizzata dal Comune attraverso il cancello visualizzato dalla foton. 62 e il terreno particella 589-.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 7,00. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 659 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 129 mq, rendita 273,15 Euro, indirizzo catastale: contrada Casale s.n.c., piano: terra, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da frazionamento terreno particella 37
Coerenze: a nord con l'immobile a piano terra sub 4; a ovest con il sub 2 ad est e sud con il sub 1 (bene non censibile)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2011.



Foto n. 57 Capannone industriale incendiato già inserita nel lotto 7 corpo A



Foto n. 76 strada comunale di accesso area industriale lotto n. 8 autocarrozzeria



Foto n. 77 strada comunale di accesso area industriale lotto 8



Foto n. 78 ingresso autocarrozzeria

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

- aeroporto distante aeroporto Palermo Km.180
- autobus distante direzione Messina mt.100
- autostrada distante Autostrada A/20 Svincolo Patti Km.10
- ferrovia distante stazione di Patti San Piero Patti Km.11
- porto distante Porto di Milazzo Km. 30 - Portorosa Km.10



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Capannone artigianale di mq.129 utilizzato con contratto di affitto, occupato da terzi con titolo non opponibile alla procedura. A seguito della formazione del lotto n. 8 l'accesso al suddetto capannone sub 3 avviene dalla strada realizzata dal Comune di San Piero Patti per la suddivisione dei lotti di terreno dell'area industriale, come visualizzato dalla planimetria allegata n.10 e dalle foto n. 74 e 75-. Altresì al momento dei sopralluoghi l'accesso avviene per mezzo della strada realizzata dal Comune attraverso il cancello visualizzato dalla foton. 62 e il terreno particella 589-.

Detto fabbricato è stato interessato parzialmente dall'incendio, l'avente titolo per continuare l'attività di autocarrozzeria ha sistemato a proprie spese l'immobile sub 3 come visualizzato dalle foto n. 73 - 76 - 77-.

PROSPETTO PRESUNTO CANONI DI PAGAMENTO CONVENZIONE dal 22/09/2011 AL 21/09/2110									
PARTICELLA	Metri quadri	Canone annuo mq.	I ANNO GRATIS	II ANNO GRATIS	III ANNO fino al 10 anno gratis per assunzione manodopera fino al 21/09/2021	Dal 10 anno 22/09/2021 sino al 30 anno 21/09/2041 pagamento 50 % canone	Pagamento canoni 50 % dal 22/09/2021 sino al 22/09/2025	Adeguamento 75 % quinquennale dal 2026	CANONE presunto da pagare al 2026
Lotto 8 Part.659 SUB 3 Capannone autocarrozzeria	129	1,11	143,19	143,19	143,19	71,60	286,38	3,95	290,33

L'U.T.C. ai sensi dell'art. 3 della convenzione alla data della presentazione della perizia di stima non ha ancora quantificato i canoni a consuntivo spese per le opere di urbanizzazione
--



Foto n. 79 interno carrozzeria lotto n. 8 corpo a



Foto n. 80 interno carrozzeria lotto n. 8 corpo a



Foto n. 81 interno carrozzeria lotto 8 corpo a

CLASSE ENERGETICA:



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
Immobile utilizzato da autocarrozzeria	129,00	x	100 %	=	129,00
Totale:	129,00				129,00



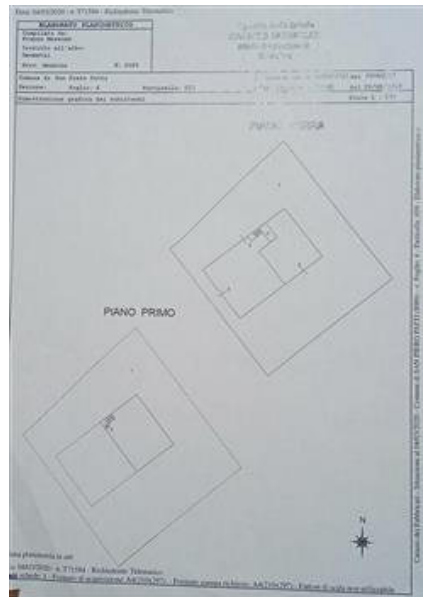
Ortofoto n. 23 Comune di San Piero Patti foglio 4 particella 659



Estratto di mappa storico



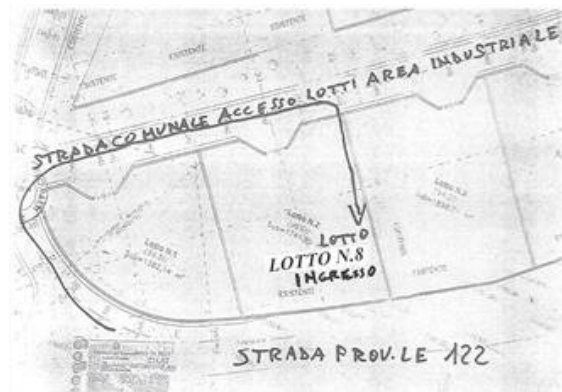
Estratto di mappa n. 24 Comune di San Piero Patti foglio 4 particella 659



Elaborato planimetrico n. 2 Comune di San Piero Patti foglio 4 particella 659 sub 1 - 2 - 3 - 4-.



Planimetria catastale n. 13 Comune di San Piero Patti foglio 4 particella 659 sub 3



Planimetria n.14 Strada di accesso al lotto n. 8

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **38.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 38.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 32.836,36**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Considerato le condizioni del bene incendiato, lo scrivente ritiene di effettuare una valutazione per differenza tra il valore di mercato, di un fabbricato simile e i costi di demolizione e smaltimento materiale incendiato.

Pertanto si ritiene di valutare per il fabbricato incendiato Lotto n. 8 a €300,00 al mq.129 = €38.700,00 - la quota parte del preventivo di demolizione e smaltimento €13.774,49 = €24.925,51

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: del comprensorio dei Nebrodi, osservatori del mercato immobiliare OMI - agenzie immobiliari altri Procedimenti di Esecuzione Immobiliare

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	capannone industriale	129,00	0,00	38.700,00	32.836,36
				38.700,00 €	32.836,36 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Preventivo per demolizione e smaltimento	-13.774,49
Canoni affitto presunti da pagare o compensare con il Comune di San Piero Patti Art.3 Convenzione	-290,33
	14.064,82 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 18.771,54**

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: **€. 2.815,73**

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: **€. 15.955,81**

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2019

LOTTO 9**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A ufficio a SAN PIERO PATTI Contrada Casale s.n.c., della superficie commerciale di **158,00** mq per la quota di 1000/1000 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 84 restanti
 Capannone industriale di mq. 158 posto in parte al piano terra con ingresso e scala di accesso visualizzati dalla foto n. 78 ed al primo piano locali destinati ad uffici. Come visualizzato dalle foto n. 79 - 82 - 83 anche questo locale sub 4 è stato colpito dall'incendio.

A seguito della formazione del lotto n. 9 l'accesso al suddetto capannone sub 4 avviene dalla strada realizzata dal Comune per la suddivisione dei lotti di terreno dell'area industriale, visualizzata dalla foto n. 62, dalla strada comunale foto n.80 e dalla planimetria allegata n.12-..

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

- foglio 4 particella 659 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 158 mq, rendita 334,56 Euro, indirizzo catastale: Contrada Casale s.n.c., piano: terra e primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento terreno particella 37
 Coerenze: il piano terra confina a a sud-est con il sub 3; a nord con il sub 1; a ovest con il sub 2

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	158,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.131,73
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.261,97
Data di conclusione della relazione:	13/04/2026

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. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 02/03/2015 , iscritta il 24/04/2015 ai nn. 9312/1215, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca Legale .

Importo ipoteca: €. 270.711,22.

Importo capitale: €. 135.355,61

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/08/2018 , iscritta il 11/07/2019 a Messina ai nn. 18844/2262, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: €. 70.000,00.

Importo capitale: €. 52.047,78.

La formalità è riferita solamente a Laboratorio sito in San Piero Patti foglio 10 particella 481 Intestato a Giuffrè Maria Catena

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/07/2012 a firma di Notaio Salvatore Santoro di Lipari , iscritta il 12/07/2012 a Messina ai nn. 12287/1724, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 387.342,00.

Importo capitale: 580.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/07/2012 a firma di Notaio Salvatore Santoro di Lipari , iscritta il 12/07/2012 a Messina ai nn. 12287/1724, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 387.342,00.

Importo capitale: 580.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 07/06/2019 a firma di Avv. Domenico Cavaliere , trascritta il 28/06/2019 a Messina ai nn. 17211/12805, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento del 0/09/2019.

In questo pignoramento non è inserito l'immobile Comune di San Piero Patti al foglio 4 particella 659 sub 4-. Detto immobile risulta inserito nel pignoramento successivo del 06/12/2019 R.G.33112 / R.P.28859

pignoramento, stipulata il 14/06/2019 ai nn. 1152/2019 di repertorio, trascritta il 06/12/2019 a Messina ai nn. R.G.33112/R.P.28859, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento immobiliare

4.2.3. Altre trascrizioni:

oneri reali, stipulata il 12/04/2012 ai nn. 100 di repertorio, trascritta il 19/04/2012 ai nn. 10449, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da cessione diritti reali a titolo oneroso.

La formalità è riferita solamente a La formalità è riferita al all'immobile foglio 4 particelle 589 ex 469-593 ex 471 - 592 ex 471 - 588 ex 469

oneri reali, stipulata il 01/09/2011 a firma di Responsabile area tecnica del Comune di San Piero Patti ai nn. 5/11 di repertorio, trascritta il 20/09/2011 a Messina ai nn. 28416/20754, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione edilizia n.5/2011.

La formalità è riferita solamente a terreno Comune di San Piero Patti foglio 4 particelle 37-471

oneri reali, stipulata il 22/09/2011 a firma di Responsabile Area Tecnica Comune di San Piero Patti ai nn. 89/2011 di repertorio, trascritta il 11/01/2012 a Messina ai nn. 1095/929, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione Amministrativa .

La formalità è riferita solamente a terreno Comune di San Piero Patti foglio 4 particelle 37 - 471.

Si ritiene utile riportare alcuni articoli della Convenzione: Art. 7 I lotti verranno destinati alla realizzazione dei seguenti impianti e tipi di lavorazione; costruzione di un capannone artigianale per la lavorazione del marmo e di altre pietre e produzione di manufatti in marmo e/o pietra. Art. 8 La concessione del diritto di superficie ha la durata di anni 60 (sessanta) e può essere rinnovata per ulteriori 39 (trentanove), purchè ne venga fatta richiesta dall'aveute titolo almeno un anno prima della scadenza. Il diritto è esteso: - all'utilizzo del sottosuolo nei limiti necessari all'esecuzione delle opere previste nella concessione edilizia; - alla realizzazione di un capannone con eventuali annessi secondo il progetto approvato dalla commissione edilizia comunale; - al mantenimento e godimento di esse costruzioni e delle relative aree

di pertinenza, in favore del concessionario e dei suoi aventi causa, nei limiti e con le modalità di cui alla presente convenzione. Art. 9 Nei lotti assegnati è consentita, da parte dell'impresa concessionaria, la costruzione o installazione di capannoni per laboratori con annessi magazzini, depositi, sili, autorimesse, locali per esposizione dei beni prodotti, uffici e spazi per la custodia. Gli spazi per esposizione, uffici e/o per il personale di custodia, saranno stabiliti secondo le normative. Lo spazio per esposizione sarà stabilito tenendo conto delle comprovate e documentate esigenze dell'impresa da parte dell'UTC. Tipologie, dimensioni, caratteristiche costruttive e di finitura delle opere di cui al primo comma del presente articolo dovranno rispondere alle esigenze risultanti da apposita relazione tecnico-economica da allegare al progetto, purchè conformi alle vigenti disposizioni comunali in materia di edilizia e di standard urbanistici: è fatto obbligo, in ogni caso, di rispettare le vigenti norme igienico- sanitarie e le leggi in materia di tutela ambientale. Art. 12 L'immobile deve essere utilizzato esclusivamente dal concessionario o aventi causa. E' tassativamente vietato il reale trasferimento a terzi del diritto di superficie, anche se riferito in tutto o in parte alle aree rimaste inedificate. In caso di accertate violazioni degli obblighi di cui al precedente comma, la convenzione si intende immediatamente decaduta in danno al concessionario. "Si rimanda, comunque, alla lettura integrale della suddetta Convenzione".

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 insolte alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Si ritiene opportuno riportare l'Articolo 3 della Convenzione del 22/09/2011 in cui sono specificati i pagamenti dei canoni. Art.3 Tale concessione è subordinata al pagamento di un canone annuo pari ad €1,11 per mq. di superficie, soggetto ad adeguamento ogni cinque anni in ragione del 75 % dell'indice ISTAT riferito ai prezzi per le famiglie nel quinquennio. A titolo di incentivo per l'occupazione la concessione del lotto è gratuita per il primo anno. E' ulteriormente gratuita per 1 (uno) o più anni in proporzione del numero di assunzione di personale locale (manodopera), reperito esclusivamente tra la popolazione residente stabilmente nel Comune di San Piero Patti, fino al massimo di anni 10 (dieci). Per i successivi presunti 30 anni, la ditta è tenuta a corrispondere solo il 50 % (cinquanta %) del canone di affitto a compensazione della spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, pertanto, a consuntivo delle spese di urbanizzazione sostenute, sarà calcolato dall'UTC l'esatto numero di anni il cui canone risulterà effettivamente compensato, mentre la rimanente parte del 50 % potrebbe essere ulteriormente decurtata in proporzione all'assunzione di personale locale (manodopera) reperito esclusivamente tra la popolazione residente stabilmente nel Comune di San Piero Patti.

PROSPETTO PRESUNTO CANONI DI PAGAMENTO CONVENZIONE dal 22/09/2011 AL 21/09/2110									
PARTICELLA	Metri quadri	Canone annuo mq.	I ANNO GRATIS	II ANNO GRATIS	III ANNO fino al 10 anno gratis per assunzione manodopera fino al 21/09/2021	Dal 10 anno 22/09/2021 sino al 30 anno 21/09/2041 pagamento 50 % canone	Pagamento canoni 50 % dal 22/09/2021 sino al 22/09/2025	Adeguamento 75 % quinquennale dal 2026	CANONE presunto da pagare al 2026
Lotto 9 Part.659 SUB 4 Capannone primo piano	158	1,11	175,38	175,38	175,38	87,69	350,76	4,84	355,6
L'U.T.C. ai sensi dell'art. 3 della convenzione alla data della presentazione della perizia di stima non ha ancora quantificato i canoni a consuntivo spese per le opere di urbanizzazione									

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di cessione diritti a titolo oneroso (dal 12/04/2012), con atto stipulato il 12/04/2012 a firma di Comune di San Piero Patti Cessione diritti a titolo oneroso ai nn. 100 di repertorio, trascritto il 19/04/2012 a Messina ai nn. 8349.

Cessione diritti a titolo oneroso diritto di superficie al Sig. [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di donazione (dal 20/11/1958 fino al 03/04/2012), con atto stipulato il 20/10/1958 a firma di Notaio Paterniti , trascritto il 28/11/1958 a Messina ai nn. 17994/16817.

Il titolo è riferito solamente a Terreno Comune di San Piero Patti foglio 4 particella 37 e foglio 10 particella 23

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Espropriazione per pubblica utilità (dal 03/04/2012 fino al 12/04/2012), con atto stipulato il 23/08/1995 a firma di Atto amministrativo Espropriazione per pubblica utilità ai nn. 80 di repertorio, trascritto il 03/04/2012 a Messina ai nn. 7177.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 4 particella 469

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **05/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori di costruzione di laboratorio artigianale , presentata il 23/03/2010 con il n. 46/26 di protocollo, rilasciata il 20/07/2011 con il n. 05/2011 di protocollo, agibilità del 13/06/2017 con il n. 03 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera approvato con D.D.G n.883/D.R.U. del 19/11/2010 delibera C.C.n.04/2008 di approvazione catasto dei soprassuoli percorsi dal fuoco e i successivi aggiornamenti, l'immobile ricade in zona D1 Ambito Urbano zona per attività industriali ed artigianali esistenti. Parte dell particella 481 ricade in zona E6 Ambito agrario extraurbano di mantenimento e riqualificazione del paesaggio agricolo.. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art.45 Zona D2 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. adottato.

Spazio urbano Zona Omogenea D2 Ambito Urbano delle attrezzature industriali e artigianali di progetto. Comprende le aree destinate ad attrezzature industriali e artigianali di nuovo insediamento.

Da informazioni avute dal funzionario del Comune di San Piero Patti, nessuna variazione al P.R.G. è stata effettuata.

.

Da informazioni assunte al Comune di San Piero Patti, nessuna modifica è intervenuta al P.R.G.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**..

Da informazioni assunte all'Ufficio Tecnico del Comune di San Piero Patti in tutti i lavori che si dovessero fare di demolizione, ricostruzione, manutenzione, è necessario presentare un nuovo progetto edilizio.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

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 SAN PIERO PATTI CONTRADA CASALE S.N.C.

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a SAN PIERO PATTI Contrada Casale s.n.c., della superficie commerciale di **158,00** mq per la quota di 1000/1000 di diritto di superficie (***** DATO OSCURATO *****) per 99 anni, di cui 84 restanti
Capannone industriale di mq. 158 posto in parte al piano terra con ingresso e scala di accesso visualizzati dalla foto n. 78 ed al primo piano locali destinati ad uffici. Come visualizzato dalle foto n. 79 - 82 - 83 anche questo locale sub 4 è stato colpito dall'incendio.

A seguito della formazione del lotto n. 9 l'accesso al suddetto capannone sub 4 avviene dalla strada realizzata dal Comune per la suddivisione dei lotti di terreno dell'area industriale, visualizzata dalla foto n. 62, dalla strada comunale foto n.80 e dalla planimetria allegata n.12-..

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

- foglio 4 particella 659 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 158 mq, rendita 334,56 Euro, indirizzo catastale: Contrada Casale s.n.c., piano: terra e primo, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da frazionamento terreno particella 37
Coerenze: il piano terra confina a a sud-est con il sub 3; a nord con il sub 1; a ovest con il sub 2

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2011.



Foto n. 57 capannone incendiato già inserita nel lotto n- 7 corpo A



Foto n. 61 ingresso strada comunale dalla strada provinciale 122



Foto n. 82 strada comunale di accesso al lotto n. 9



Foto n. 83 scala di accesso al primo piano dall'immobile sub 2 al sub 4

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante aeroporto Palermo Km.180
 autobus distante autobus direzione Messina mt.100
 autostrada distante Autostrada A/20 Svincolo Patti Km.10
 ferrovia distante stazione di Patti San Piero Patti km.11
 porto distante porto di Milazzo Km.30 - Portorosa Km.12



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Capannone industriale di mq. 158 posto in parte al piano terra con ingresso e scala di accesso visualizzati dalla foto n. 78 ed al primo piano locali destinati ad uffici. Come visualizzato dalle foto n. 79 - 82 - 83 anche questo locale sub 4 è stato colpito dall'incendio.

PROSPETTO PRESUNTO CANONI DI PAGAMENTO CONVENZIONE dal 22/09/2011 AL 21/09/2110									
PARTICELLA	Metri quadri	Canone annuo mq.	I ANNO GRATIS	II ANNO GRATIS	III ANNO fino al 10 anno gratis per assunzione manodopera fino al 21/09/2021	Dal 10 anno 22/09/2021 sino al 30 anno 21/09/2041 pagamento 50 % canone	Pagamento canoni 50 % dal 22/09/2021 sino al 22/09/2025	Adeguamento 75 % quinquennale dal 2026	CANONE presunto da pagare al 2026
Lotto 9 Part.659 SUB 4 Capannone primo piano	158	1,11	175,38	175,38	175,38	87,69	350,76	4,84	355,6
L'U.T.C. ai sensi dell'art. 3 della convenzione alla data della presentazione della perizia di stima non ha ancora quantificato i canoni a consuntivo spese per le opere di urbanizzazione									



Foto n. 84 uffici sub 4 con ancora materiale incendiato



Foto n. 85 capannone incendiato sub 4



Foto n. 86 bagno ufficio sub 4 distrutto da incendio

CLASSE ENERGETICA:



[153,9 KWh/m²/anno]

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
Immobile industriale uso ufficio	158,00	x	100 %	=	158,00
Totale:	158,00				158,00



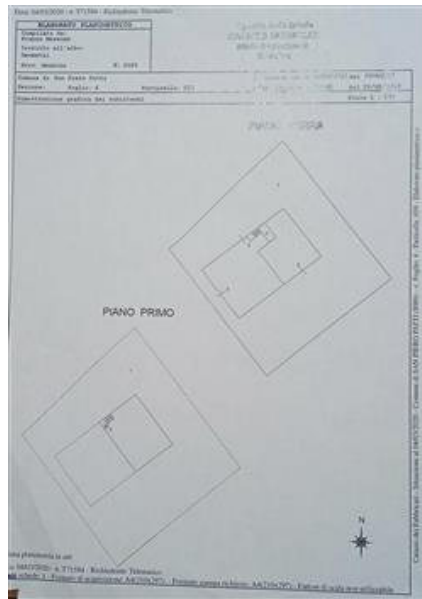
Ortofoto n. 24 Comune di San Piero >>Patti foglio 4 particella 659



Estratto di mappa storico



Estratto di mappa n. 25 Comune di San Piero Patti foglio 4 particella 659



Elaborato planimetrico n. 3 Comune di San Piero Patti foglio 4 particella 659 sub 1 - 2 - 3 - 4



Planimetria catastale n. 14 Comune di San Piero Patti foglio 4 particella 659 sub 4



Planimetria n.15 Strada di accesso al lotto n. 9

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **56.880,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 56.880,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 48.261,82**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Considerato le condizioni del bene incendiato, lo scrivente ritiene di effettuare una valutazione per differenza tra il valore di mercato, di un fabbricato simile e i costi di demolizione e smaltimento materiale incendiato.

Pertanto si ritiene di valutare per il fabbricato incendiato Lotto n. 9 a €360,00 al mq. 158 = €56.880,00 - la quota parte del preventivo di demolizione e smaltimento €28.774,49 = €28.151,51

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 OMI - agenzie immobiliari altri Procedimenti di Esecuzione Immobiliare

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	ufficio	158,00	0,00	56.880,00	48.261,82
				56.880,00 €	48.261,82 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Preventivo per demolizione e smaltimento	-28.774,49
Canoni affitto presunti da pagare o compensare con il Comune di San Piero Patti Art.3 Convenzione	-355,60
	29.130,09 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 19.131,73**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 2.869,76**

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: **€. 16.261,97**

data 13/04/2026

il tecnico incaricato
Perito Agrario Dott. Vincenzo Scarpinati