



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. N.27/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DATO OSCURATO

CREDITORE INTERVENUTO

DATO OSCURATO

DEBITORE:

DATO OSCURATO

GIUDICE:

Dott.ssa M.A. La Porta

CUSTODE:

avv. Gabriella Donzì

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/05/2026

TECNICO INCARICATO:

ARCH. MARIA DI GREGORIO

CF: DGRMRA75C49C352I

con studio in GIOIOSA MAREA (ME)

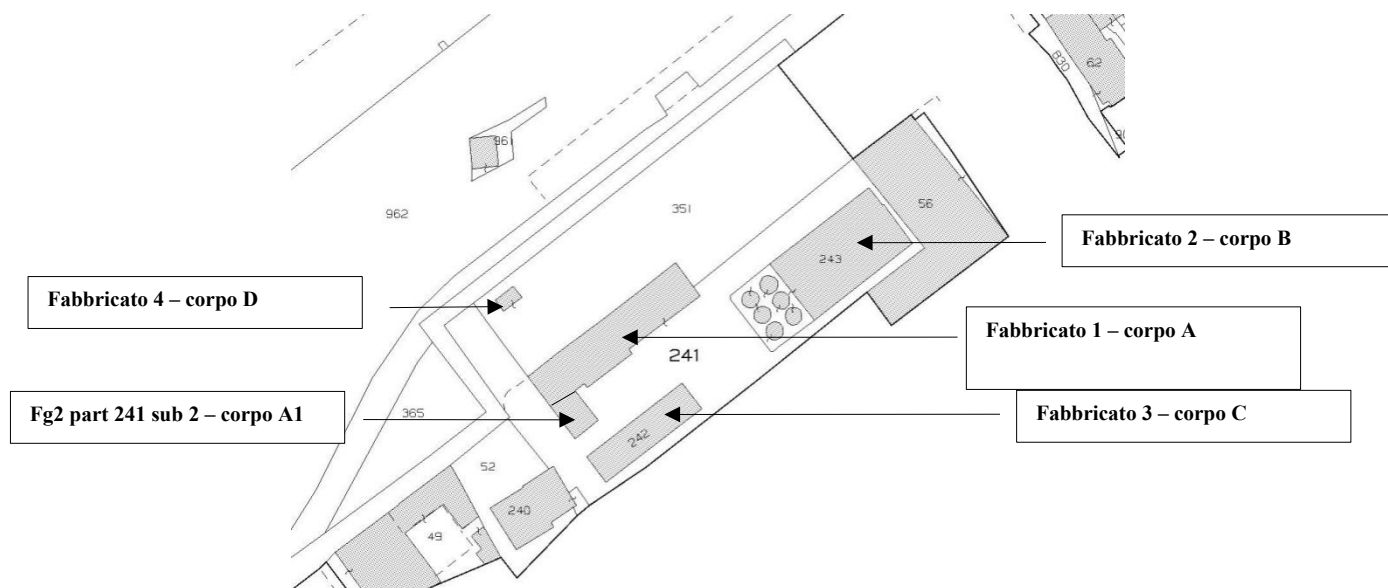
VICO FAVARA, 5

telefono: 3343028162

email: mariadigregorio@gmail.com

PEC: arch.digregorio@pec.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:



A immobile N.1 sito a **Sant'Agata di Militello**, Contrada San Bartolomeo, cat C/2 cl 4 con I relativi diritti, pertinenze ed accessori, consistenza mq 666, rendita: 1.135,07 per la quota di:

– 1/1 di piena proprietà (***DATO OSCURATO***).

L'area su cui insistono gli immobile di seguito descritti ricade nel Comune di Sant'Agata di Militello e posto al confinedel centro urbano in contrada San Bartolomeo.

Il terreno edificabile e pianeggiante, di forma regolare è compreso a Nord con la via pubblica, il lungomare SP162 bis, e a sud con la linea FFSS. Ad est con altra ditta a ovest con la via Cosenz.

Il terreno, identificato con le particelle catastali 241, 242, 243 e 351, comprende anche una striscia di terreno allo stato esterne alla recinzione del lotto, ma dalla sovrapposizione della planimetria catastale con l'immagine dei luoghi, il lotto di terreno è fisicamente e univocamente individuato perchè compreso fra le suddette arterie stradali e le ditte limitrofe.

Identificazione catastale, catasto fabbricati del Comune di Sant'Agata di Militello:

- **foglio 2 part. 241 sub 1 cat C/2 cl 4 mq 666 (riserve: 1 – Atti di passaggio intermedi non esistenti)** con I relativi diritti, pertinenze ed accessori, cui risultano graffate le seguenti particelle **foglio 2 particelle n. 242, 243 e 351**

particelle corrispondenti al catasto terreni del Comune di Sant'Agata di Militello

- **foglio 2 part. n. 241**
- **foglio 2 part. n. 242** reddito 0.00 sup. 220 mq partita 4005 ENTE URBANO

- **foglio 2 part. n. 243** reddito 0.00 sup. 470 mq partita 4005 ENTE URBANO

(riserve: 1 inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi)

Annotazione immobile: BIC ALLINEAMENTO MAPPA
- **foglio 2 part. n. 351** reddito 0.00 sup. 2880 mq partita 4005 ENTE URBANO

Annotazione immobile: vam VARIATA PER CORRISPONDENZA AL NCEU

B immobile N. 2 sito Sant'Agata di Militello, Contrada San Bartolomeo, cat A/4 cl 6 con I relativi diritti, pertinenze ed accessori, Consistenza 4,5 vani, rendita: 169,66 dati di superficie 81 mq per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (***DATO OSCURATO***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione identificato al catasto fabbricati del Comune di Sant'Agata di Militello

- **foglio 2 part. 241 sub 2 cat A/4 classe 6 con I relativi diritti, pertinenze ed accessori**

Data della valutazione: **20/05/2026**

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In data 9/03/2026, data del primo sopralluogo, gli immobili sono risultati inaccessibili a causa delle grate saldate alle finestre, e dei lucchetti alle porte e serrande, alcuni immobili risultano occupati, così come le aree esterne, come da verbale e documentazione fotografica allegati.

Si è quindi provveduto al sopralluogo delle sole aree esterne.

In data 23 marzo 2026, si è provveduto ad effettuare secondo sopralluogo, gli immobili risultano occupati, così come le aree esterne, come da contratto di locazione in Allegato, come da verbale e documentazione fotografica allegati.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Domande giudiziali o altere trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

Convenzioni matrimonialie provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

Iscrizioni:

Nota di iscrizione

Registro generale n. 27990 - Registro particolare n. 2668 Presentazione 17/10/2022

Ipoteca GIUDIZIARIA

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 06/10/2022 Numero di repertorio 13014/2019

Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate riscossione

Capitale €

Tasso interesse annuo –

Tasso interesse semestrale –

Interessi –

Spese –

Totale € 273.568,79

CONTRO

*****DATO OSCURATO*****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 e n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Nota di trascrizione del 27/05/2025 Registro generale n. 14097 Registro particolare n. 11045 repertorio 333 del 16/04/2025 trascrizione n. 10575 del 2025

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 14/05/2025 Numero di repertorio 333 DEL 16/04/2025

REG. PAT. 10575 REG GEN 13491

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PATTI c. . 940 096 40833 Se de PATTI (ME)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Richiedente

Cognome e nome ***DATO OSCURATO***

Indirizzo ***DATO OSCURATO***

CF ***DATO OSCURATO***

PROCURATORE

Cognome e nome ***DATO OSCURATO***

cf ***DATO OSCURATO***

domicilio ***DATO OSCURATO***

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di **FAVORE**

Cognome e nome ***DATO OSCURATO***

Indirizzo ***DATO OSCURATO***

CF ***DATO OSCURATO***

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di **CONTRO**

Società di Capitali ***DATO OSCURATO***

SEDE ***DATO OSCURATO***

Codice Fiscale ***DATO OSCURATO*** Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Altre trascrizioni: Nessuna.

IL PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DEL VALORE DELLA CONTROVERSIA DI EURO 193,788,79 OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE.

ALTRE INFORMAZIONI PERL'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue digestione 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
Millesimi condominiali:	----

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A immobile N.1 sito a **Sant'Agata di Militello**, Contrada San Bartolomeo, cat C/2 cl 4 mq 666 con i relativi diritti, pertinenze ed accessori, consistenza mq 666, rendita: 1,135,07 per la quota di:

– 1/1 di piena proprietà (***DATO OSCURATO***)

L'unità immobiliare si trova in Contrada San Bartolomeo nel Comune di Sant'Agata di Militello, identificato al catasto fabbricati del Comune di Sant'Agata di Militello:

- foglio 2 part. 241 sub 1 cat C/2 cl 4 mq 666 (riserve: 1 – Atti di passaggio intermedi

non esistenti) con i relativi diritti, pertinenze ed accessori cui risultano graffate le seguenti particelle:

- foglio 2 particelle n. 242, 243 e 351

ATTUALE PROPRIETARIO:

DATO OSCURATO cf. ***DATO OSCURATO*** sede in ***DATO OSCURATO***
per la quota di 1/1 , rettifica intestazione (ist. cc. 11876344) voltura12394,1/2013 Pratica n.
ME0121097
in atti dal 24/5/2013

PRECEDENTI PROPRIETARI:

SOCIETA' *DATO OSCURATO*** CON SEDE IN S. AGATA MILITELLO**

dal 04/09/1997 al 04/09/1997 Diritto di: Proprietà' (deriva dall'atto 6)

Atto del 04/09/1997 Pubblico ufficiale D.GIARDINA Sede TORTORICI (ME) Repertorio n. 32006 - PU Sede SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) Registrazione n. 846 registrato in data 22/09/1997 - VENDITA Voltura n. 11902.1/1997 - Pratica n. 316715 in atti dal 24/10/2001

DATO OSCURATO sede in **SANT'AGATA DI MILITELLO (ME)**

dal 04/09/1997 al 04/09/1997 Diritto di: Proprietà' per 1000/1000 (deriva dall'atto 5)

Atto del 04/09/1997 Pubblico ufficiale GIARDINA DOMENICO Sede TORTORICI (ME) Repertorio n. 32006 - COMPRAVENDITA Voltura n. 11902.1/1997 in atti dal 01/12/1998

DATO OSCURATO (CF ***DATO OSCURATO***) sede in **MESSINA (ME)**

dal 22/07/1997 al 04/09/1997 Diritto di: Proprietà' per 1000/1000 (deriva dall'atto 4)

Atto del 22/07/1997 Pubblico ufficiale M. GENNARO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 34433 - COMPRAVENDITA IST.106626/13 Voltura n. 15247.1/1998 -Pratica n. ME0113800 in atti dal 17/05/2013

DATO OSCURATO (CF ***DATO OSCURATO***)

sede in **ROMA (RM)** dal 01/02/1995 al 22/07/1997 Diritto di: Proprietà' per 100/100 (deriva dall'atto 3)

Atto del 01/02/1995 Pubblico ufficiale NT. G. MARICONDA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 30548 -PU Sede ROMA (RM) Registrazione n. 7027 registrato in data 20/02/1995 - COMPRAVENDITA Voltura n. 15412.1/1996 - Pratica n. 294863 in atti dal 12/10/2001

DATO OSCURATO dal 30/09/1985 al 05/12/1957 Diritto di: 2) (deriva dall'atto

VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/09/1985 - VARIATA LA DESTINAZIONE Voltura n. 13175/1985 in atti dal 19/01/1995

DATO OSCURATO CON SEDE IN **ROMA**

dal 05/12/1957 al 01/02/1995 Diritto di: Proprietà' (deriva dall'atto 1)

VOLTURA D'UFFICIO del 05/12/1957 Pubblico ufficiale TROJANO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 712 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 39 n. 6745 registrato in data 14/12/1957 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1952/1986 in atti dal 19/01/1995

B immobile N. 2 sito Sant'Agata di Militello, Contrada San Bartolomeo, cat A/4 cl 6 con I relativi diritti, pertinenze ed accessori, Consistenza 4,5 vani, rendita: 169,66 dati di superficie 81 mq per la quota di:

– 1/1 di piena proprietà (*****DATO OSCURATO*****)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione identificato al catasto fabbricati del Comune di Sant'Agata di Militello:

- foglio 2 part. 241 cat A/4 classe 6 con I relativi diritti, pertinenze ed accessori

ATTUALE PROPRIETARIO:

*****DATO OSCURATO***** cf. *****DATO OSCURATO***** sede in Caprileone (me)

diritti di proprietà per la quota di 1/1

RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 04/09/1997 - RETT.DENOMINAZIONE (IST.CC 11876344) Voltura n. 12394.1/2013 - Pratica n. ME0121097 in atti dal 24/05/2013

PRECEDENTIPROPRIETARI:

1. SOCIETA' *DATO OSCURATO*** CON SEDE IN S. AGATA MILITELLO**

dal 04/09/1997 al 04/09/1997 Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 6)

Atto del 04/09/1997 Pubblico ufficiale D.GIARDINA Sede TORTORICI (ME) Repertorio n. 32006 - PU Sede SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) Registrazione n. 846 registrato in data 22/09/1997 - VENDITA Voltura n. 11902.1/1997 - Pratica n. 316715 in atti dal 24/10/2001

*****DATO OSCURATO*** (CF ***DATO OSCURATO***)** sede in SANT'AGATA DI MILITELLO (ME)

dal 04/09/1997 al 04/09/1997 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 5)

Atto del 04/09/1997 Pubblico ufficiale GIARDINA DOMENICO Sede TORTORICI (ME) Repertorio n. 32006 - COMPRAVENDITA Voltura n. 11902.1/1997 in atti dal 01/12/1998

*****DATO OSCURATO*** (CF ***DATO OSCURATO***)** sede in MESSINA (ME)

dal 22/07/1997 al 04/09/1997 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 4)

Atto del 22/07/1997 Pubblico ufficiale M.GENNARO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 34433 - COMPRAVENDITA IST.106626/13 Voltura n. 15247.1/1998 -Pratica n. ME0113800 in atti dal 17/05/2013

*****DATO OSCURATO*****

(CF *DATO OSCURATO***)**

sede in ROMA (RM) dal 01/02/1995 al 22/07/1997 Diritto di: Proprieta' per 100/100 (deriva dall'atto 3)

Atto del 01/02/1995 Pubblico ufficiale NT. G. MARICONDA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 30548 -PU Sede ROMA (RM) Registrazione n. 7027 registrato in data 20/02/1995 - COMPRAVENDIA Voltura n. 15412.1/1996 - Pratica n. 294863 in atti dal 12/10/2001

*****DATO OSCURATO***** dal 30/09/1985 al 05/12/1957 Diritto di: 2) (deriva dall'atto

VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/09/1985 - VARIATA LA DESTINAZIONE Voltura n. 13175/1985 in atti dal 19/01/1995

*****DATO OSCURATO*** CON SEDE IN ROMA**

dal 05/12/1957 al 01/02/1995 Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

VOLTURA D'UFFICIO del 05/12/1957 Pubblico ufficiale TROJANO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 712 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 39 n. 6745 registrato in data 14/12/1957 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1952/1986 in atti dal 19/01/1995

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Situazione urbanistica

Come da CDU rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Agata di Militello in data 21/05/2026 si evince:

che il terreno sito in S. Agata Militello costituito dal foglio 2 partt. 242, 243, 351, 241 : (terreni di S. Agata Militello) è destinato, dalla Variante Generale al P.R.G. approvata con D. A. n° 1354/88 del 02/11/88, come di seguito si riporta;

- **Partt. 242, 243, 351: zona BP** disciplinata dall' art. 62 delle vigenti norme che di seguito si riporta.

- **Partt. 241: in massima parte zona BP e in piccola parte zona BC** disciplinata dall' art. 62 e 59 delle vigenti norme che di seguito si riporta.

Art.62 - Zone "BP" (di completamento e/o di ristrutturazione ad attrezzature d'uso pubblico)

Le zone indicate con il segno grafico "BP" riguardano quelle parti dell'agglomerato urbano del capoluogo totalmente o parzialmente edificate, in cui sono consentite nuove costruzioni, demolizioni, ricostruzioni, con destinazione ad attrezzature di uso pubblico di tipo comunitario, assistenziale, ricreativo, soggette alle seguenti norme:

- La densità fondiaria non deve superare i 5 mc/mq, oltre i volumi tecnici;
- il numero massimo di piani ammesso è di tre;
- L'altezza degli edifici non può superare i mt.11.00;
- In assenza di un piano particolareggiato, è obbligatorio il piano di lottizzazione esteso all'intero comparto, all'interno del quale occorre assicurare parcheggi in misura di mq.2,50 per ogni 100 mc. di volume costruito.

Si attesta inoltre che per le aree assoggettate a P.P., la linea di massimo inviluppo planimetrico degli edifici, ove non sia diversamente indicato nel disegno, coincide con l'arretramento stradale prescritto dal D.M. 02/04/68.

L'edificazione resta comunque subordinata:

- a) all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria;
- b) al rispetto delle norme relative alla distanza tra i fabbricati fissata dall'art. 9 del D.M. 02/04/1968;
- c) alla dotazione di parcheggi di cui all' art. 18 della legge 06/08/67, n° 765;
- d) al rispetto del limite di densità territoriale di cui all' art. 15 della L.R. 78/76;
- e) al rispetto distanze dai binari e dalle zone boschive;
- f) al rispetto delle distanze minime dai nastri stradali, se ricorrenti, ai sensi del D.M. 01/04/1968, nonché di tutte le norme che disciplinano la materia.

Art. 59 – BC (di completamento)

Le zone indicate con segno grafico "Bc" (tav. 5) riguardano quelle parti di agglomerato urbano del capoluogo totalmente o parzialmente edificate, denominate zone di completamento.

In esse sono consentite nuove costruzioni, ovvero demolizioni e ricostruzioni con destinazione d'uso a residenza permanente e a piccole attività direzionali, commerciali ricettive, artigiane non moleste, soggette alle seguenti norme:

- la densità fondiaria non deve superare i 5 mc/mq, quando la superficie del lotto edificabile sia superiore a mq 200; potrà raggiungere i 9 mc/mq quando la superficie del lotto edificabile non ecceda i 120 mq; non dovrà eccedere i 1000 mc quando il lotto abbia una superficie compresa tra i 120 e 200 mq.

- il numero massimo di piani ammesso è di tre;

- sono ammessi cortili e chiostrine.

- Sono consentite inoltre sopraelevazioni, soggette alle seguenti norme:

- l'altezza degli edifici non può superare i metri 11,20

- il numero massimo dei piani è tre.

È altresì consentito, in caso di demolizione di fabbricati esistenti, la loro ricostruzione nei limiti del volume del fabbricato preesistente.

- il numero massimo dei piani è tre.

Che a decorrere dal 17/12/98 i vincoli preordinati all'espropriazione sono in atto scaduti in quanto trascorsi 10 anni dalla data di pubblicazione del decreto Assessoriale n°1354/88 di approvazione di Variante al P.R.G. L'attività edilizia - urbanistica resta subordinata alle norme dettate dalla circolare 06/07/94 n°2/D.R.U.

Vista la Delibera di C.C. n° 69 del 22/10/08 avente per oggetto: "Preso d'atto Delibera di G.M. n° 140 del 30/09/2008. Catasto Comunale degli incendi ai sensi della L. 353/2000. Approvazione definitiva del Catasto incendi del territorio comunale- Anni 2006/2007" le suddette particelle non sono state percorse dal fuoco.

Situazione edilizia

Come da accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune con C.E. del 25/05/2001 si registra lo stato di fatto in quella data e si chiede Progetto di ristrutturazione e Cambio di destinazione d'uso.

Sono altresì presenti altri progetti presentati in data successiva.

Non si hanno informazioni in merito precedenti a quella data.

Dalle visure storiche si può evincere che il primo proprietario "La federazione italiana dei consorzi Agrari con sede in Roma" (Risulta Intestatario con proprietà 100/100 dal 5/12/1957 al 01/02/1995)

Per la particelle 243 foglio 2 risultano Riserve:1 Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi.

Per la particelle 351 foglio 2 risultano Annotazione: passaggi intermedi da esaminare.

Per la particelle 241 sub 2 foglio 2 risultano Annotazione: passaggi intermedi da esaminare.

GIUDIZI DICONFORMITÀ:

DIFFORMITÀ EDILIZIE RISCONTRATE: -----

DIFFORMITÀ CATASTALI RISCONTRATE:-----

CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: bassa

Il corpo D presenta una destinazione d'uso difforme pertanto da regolarizzare.

Costi di regolarizzazione: Scia in sanatoria 2.000,00 euro

Costi di regolarizzazione: nessuno.

CONFORMITÀ CATASTALE:

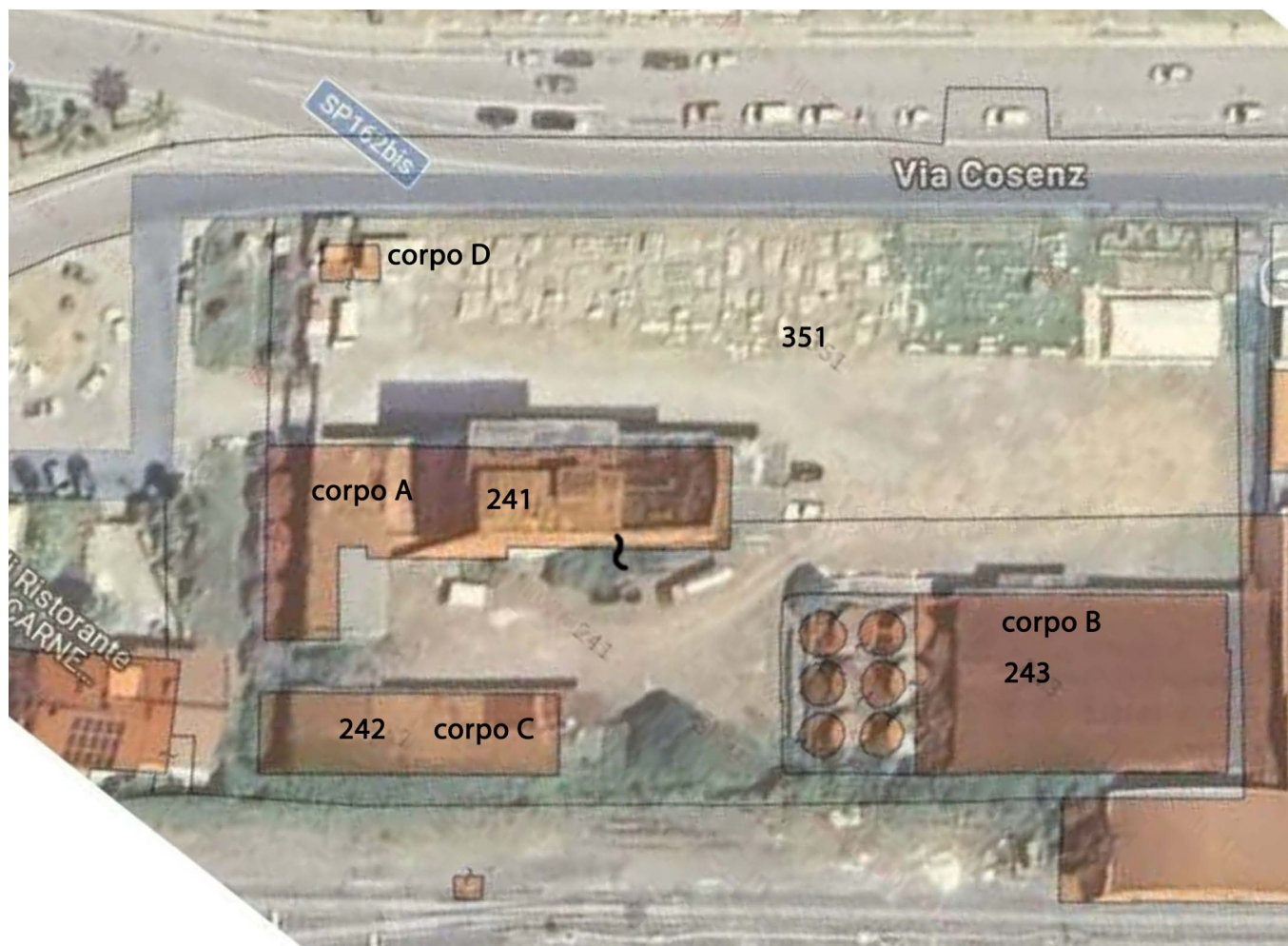
CRITICITÀ: bassa

L'immobile risulta conforme, con piccole criticità:

L'immobile part 241 sub 1 risulta graffiato alle particelle 242,243, 351 pertanto gli immobili che insistono su tali particelle non hanno classamento proprio e il corpo D presenta una destinazione d'uso difforme pertanto da regolarizzare.

Costi di regolarizzazione: Rilievo, Docfa di variazione: 1.000,00 euro

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in un'area ricadente nel foglio di mappa catastale n. 2 particelle n° 241-242-243-351 ed è situato in C/da Giancola nel Comune di S.Agata Militello.

L'area su cui insistono gli immobili di seguito descritti ricade nel Comune di Sant'Agata di Militello e posto al confine del centro urbano in contrada San Bartolomeo.

Il terreno edificabile e pianeggiante, di forma regolare è compreso a Nord con la via pubblica, il lungomare SP162 bis, e a sud con la linea FFSS. Ad est con altra ditta a ovest con la via Cosenz.

Il terreno, identificato con le particelle catastali 241, 242, 243 e 351, comprende anche una striscia di terreno allo stato esterne alla recinzione del lotto, ma dalla sovrapposizione della planimetria catastale con l'immagine dei luoghi, il lotto di terreno è fisicamente e univocamente individuato perchè compreso fra le suddette arterie stradali e le ditte limitrofe.

Si trova a circa 100 ml dal mare, in prossimità di un importante scalo ferroviario, di un porto commerciale e turistico, a poca distanza dalle isole minori, in vicinanza del Parco dei Nebrodi, e dai centri più importanti, ad ovest, Santo Stefano di Camastra (35 Km) Cefalù (68 km) e Palermo (128 km) e ad est, Capo d'Orlando (17 km), Patti (49 Km), Milazzo (79 Km) e Messina (103 Km)

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

A immobile N.1 sito a **Sant'Agata di Militello**, Contrada San Bartolomeo, cat C/2 cl 4 mq 666 con i relativi diritti, pertinenze ed accessori, consistenza mq 666, rendita: 1,135,07 per la quota di:

– 1/1 di piena proprietà (**DATO OSCURATO**)

L'unità immobiliare si trova in Contrada San Bartolomeo nel Comune di Sant'Agata di Militello.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione identificato al catasto fabbricati del Comune di Sant'Agata di Militello

- foglio 2 **part. 241 sub 1** **cat C/2 cl 4 mq 666** (riserve: 1 – Atti di passaggio intermedi

non esistenti) con i relativi diritti, pertinenze ed accessori cui risultano graffate le seguenti particelle:

- foglio 2 **particelle n. 242, 243 e 351**

Il corpo "A", l'edificio principale, occupante una superficie di circa mq 765 per un'altezza massima di circa ml 22,15, realizzato con struttura portante del tipo misto costituita da maschi murari che contornano l'edificio con all'interno un sistema di pilastri e travi in c.a. a sostegno dei solai anch'essi in c.a.

Le strutture murarie all'esterno e per un'altezza di circa ml 6,00 si presentano rivestite in pietra informe e giunti di malta cementizia di buona fattura, per la rimanente parte risultano intonacate, i vani delle aperture sono sottolineati da cornici di c.a. I solai di copertura sono del tipo piano nel corpo centrale e nell'ala ovest, mentre con falda curva "a botte" nell'ala est.

L'interno così come l'esterno si presenta in pessimo stato conservativo, alcune parti pericolanti, con grate metalliche a tutte le entrate per evitare l'accesso.

Il corpo "B", l'edificio adibito a magazzino, copre una superficie di circa mq 870 per un'altezza di circa ml 5,80.

La struttura portante del tipo misto è costituita da maschi murari che contornano l'edificio e da pilastri centrali e travi in c.a. che insieme sostengono i solai, anch'essi in c.a., di piano seminterrato e di copertura.

I locali a seminterrato erano occupati da cisterne per l'immagazzinamento degli oli trattati, risultano inaccessibili poichè la scala d'accesso non è più presente. I locali fuori terra sono sommariamente rifiniti e risultano occupati da materiali di sgombero e/o pacchi con materiali ceramici vari.

L'interno così come l'esterno si presenta in pessimo stato conservativo, con grate metalliche a tutte le entrate e lucchetti alle serrande per evitare l'accesso.

Attualmente risulta occupato.

Il corpo "C", adibito a magazzino, occupa una superficie di circa mq 240 per un'altezza massima di circa ml 5,85.

La struttura è in muratura portante ed nei muri di spina si aprono dei vani semicircolari sormontati da archi a tutto sesto realizzati con mattoni di laterizio.

Il solaio di copertura, a falde inclinate, è realizzato in c.a.

L'edificio interamente intonacato all'esterno, non presenta alcun tipo di finitura interna.

L'interno così come l'esterno si presenta in pessimo stato conservativo, con grate metalliche a tutte le entrate e lucchetti alle porte d'ingresso per evitare l'accesso. Attualmente risulta occupato a locale di sgombero.

Il corpo "D", attualmente è adibito a locale con videosorveglianza e servizi igienici, occupa una superficie di circa mq 16,20 (6,07mx2,67 m) la cui altezza risulta essere m 3,15.

L'area esterna risulta in affitto con contratto di locazione, occupata da oggetti e manufatti di ceramica e terracotta di varie forme e fatture. Attualmente risulta occupato.

Il corpo A tipico edificio per la lavorazione dell'olio, rispetta la tipologia delle costruzioni tipiche dello stesso periodo disseminate nell'agro, tuttavia lo stato attuale di totale abbandono, la vetustà dell'immobile, le piastrelle divelte, la pavimentazione sconnessa, alcuni solai mancanti e il degrado delle strutture rende inagibile l'immobile stesso e necessita di manutenzione straordinaria importante o demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione d'uso per renderlo agibile.

I corpo B e C, tipici edifici per la lavorazione dell'olio, rispettano la tipologia delle costruzioni tipiche dello stesso periodo disseminate nell'agro, e sono stati concepiti con tecniche strutturali di pregevole fattura e con soluzioni architettonico-urbanistiche di tutto rilievo, tuttavia allo stato attuale si può affermare che necessitano di manutenzione straordinaria importante o demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione d'uso per renderli agibili.

B immobile N. 2 sito Sant'Agata di Militello, Contrada San Bartolomeo, cat A/4 cl 6 con I relativi diritti, pertinenze ed accessori, Consistenza 4,5 vani, rendita: 169,66 dati di superficie 81 mq per la quota di:

– 1/1 di piena proprietà (***DATO OSCURATO***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione identificato al catasto fabbricati del Comune di Sant'Agata di Militello

- foglio 2 part. 241 cat A/4 classe 6 con I relativi diritti, pertinenze ed accessori

Il corpo A1 È formata da un livello in struttura in c.a., in pessimo stato conservativo dovuto a tanti anni di abbandono.

Necessita di manutenzione straordinaria importante o demolizione e ricostruzione per renderlo agibile.

Attualmente risulta libero ma inagibile.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PREMESSA

Come meglio evidenziato nelle pagine precedenti e nella documentazione fotografica allegata, i beni oggetto di valutazione immobiliare, sono ormai in stato di abbandono e fortemente degradati.

Le costruzioni allo stato attuale si presentano non abitabili e non agibili e comunque di fatto non utilizzabili, a causa di dissesti statici, di fatiscenza o inesistenza di elementi strutturali e impiantistici, ed in ogni caso la concreta utilizzabilità non è conseguibile con soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria o straordinaria, pertanto, trattandosi di volumetria non più utilizzabili ed esclusa la possibilità di una consistente riqualificazione (risultano crollati i solai intermedi nonché svariate coperture) la metodologia adottata nel seguente percorso estimativo consiste nell'attribuire al sito in oggetto una potenzialità edificatoria coincidente con la volumetria edificatoria del lotto prevista dal PRG.

IL PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE

Al fine di poter dare il valore nel modo più oggettivo possibile, si ricorre a due metodi di stima, uno diretto e uno indiretto. Il metodo diretto tiene conto di un numero variabile di beni aventi le medesime caratteristiche compravenduti nel recente passato (comparabili). Il metodo indiretto tenuto conto che il bene oggetto di stima è potenzialmente trasformabile o riqualificabile in un altro bene più appetibile per il mercato, utilizzando il procedimento di valutazione sarà quello del "Valore di trasformazione", particolarmente indicato nella stima delle aree edificabili. L'immobile oggetto di valutazione è certamente riconducibile alla valutazione di un "immobile suscettibile di valorizzazione" (immobili in sviluppo) il cui valore di mercato può essere correttamente determinato con il valore di trasformazione.

METODO INDIRETTO

Procedimento di stima: Valore di trasformazione.

1. Identificazione e Descrizione del Bene

L'oggetto della presente stima è un lotto di terreno della superficie catastale di **6.949,00 mq**, situato in posizione di forte pregio commerciale sul lungomare di Sant'Agata di Militello.

In base agli strumenti urbanistici vigenti (PRG), sull'area è consentita l'edificazione di una Superficie Lorda di Pavimento (SLP) pari a **10.857 mq** con destinazione d'uso **terziario – residenziale**. Sull'area insistono attualmente fabbricati per un volume da demolire complessivo di **14.204 mc**.

2. Criterio di Stima

Per la determinazione del valore di mercato del terreno si adotta il **Metodo del Valore di Trasformazione**. Questo approccio definisce il valore del terreno come differenza tra il valore di mercato dell'opera trasformata (edificata) e i costi necessari per attuare la trasformazione stessa.

Valore del Terreno=Valore di Mercato del Fabbricato–Costi di Trasformazione–Costi di Demolizione

3. Valore di Mercato del Fabbricato

Valore del Costruito a Nuovo (Finito): Al fine di determinare il più probabile valore di mercato si fa riferimento ai valori dell'osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate, per la zona C1/Fascia/zona: Semicentrale/RIONE GRECO - C/DA SAN BARTOLOMEO - C/DA GIANICOLA - C/DA TORRECANDELE - C/DA TORREFORTI Comune di Sant'Agata di Militello, riferito al secondo semestre 2025, per immobili residenziali, i valori indicati sono compresi fra 780,00 €/mq e 1.100,00 €/mq e per immobili terziario fra 760,00 €/mq e 1.150,00 €/mq.

La scrivente ritiene opportuno adottare il valore medio di 1.125,00 €/mq supponendo di realizzare nuova edificazione sul lungomare di Sant'Agata di Militello.

Valore di mercato = 10.857 mq × 1.125euro/mq = **€ 12.214.125,00**

3. Costi di Trasformazione

1. **Costo di costruzione:** Considerando che l'attuale costo di costruzione di un fabbricato residenziale-terziario con caratteristiche normali si aggira intorno ad almeno € 850,00/mq, il costo di costruzione si può stimare pari a mq 10.857,00 x € 850,00/mq = **€ 9.228.450,00.**
2. **Oneri di costruzione:** considerando le superficie ed i volumi edificatorie realizzabili in base ai parametri desunti dalle tabelle comunali abbiamo Oneri di urbanizzazione € 192.982,00 contributo costo di costruzione € 450.565,00 per un totale di **€ 643.547,00.**
3. **Spese tecniche:** considerando il grado di complessità dell'opera simulando il calcolo della parcella con le tariffe secondo il D.M. 17/06/2016 (Decreto Parametri) si stima una incidenza di circa il 3,5% sul costo di costruzione si ha, € 9.011.310,00. x 3,5% = **€ 315.395,85.**

4. Stima dei Costi di Demolizione e Smaltimento

Il calcolo dei costi per la rimozione dei 14.240 mc esistenti tiene conto di: demolizione meccanica, cernita dei materiali, carico, trasporto e conferimento in discarica autorizzata (oneri di smaltimento/conferimento inclusi). Ipotizzando un costo medio parametrico per la regione Sicilia (strutture in muratura/C.A. misto) di 35 €/mc: Volume da demolire: 14.204 mc x Costo unitario stimato: 35 euro/mc si ha totale Costi di Demolizione **497.141,00 €**

Si stima il più probabile Valore del Terreno come:

Valore del Terreno = Valore di Mercato del Fabbricato – Costi di Trasformazione – Costi di Demolizione

Valore del Terreno =

€ 12.214.125,00 - € 9.228.450,00 - € 643.547,00 - € 315.395,85 - € 497.141,00 = **€ 1.529.591,15**

METODO DIRETTO

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

Da indagini di mercato si assume il valore unitario medio più probabile pari a €/mq 95,00 allo stato dei luoghi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie lotto: 6.949,00 mq x € 95,00 = **€ 660.155,00**

Dagli esiti dei due procedimenti di stima è possibile ottenere il valore di mercato come media dei valori ottenuti:

(€ 1.529.591,15 + € 660.155,00)/2 = € 1.094.873,07

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	Area edificabile	6949,00 mq		€ 1.094.873,07	€ 1.094.873,07
				€ 1.094.873,07	€ 1.094.873,07

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 3.000,00

Valore di Mercato (al netto degli oneri di regolarizzazione): € 1.091.873,07

Valore di Mercato (arrotondato) € 1.090.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore dello 0% 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: € 0,00

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 1.090.000,00

data 22/05/2026

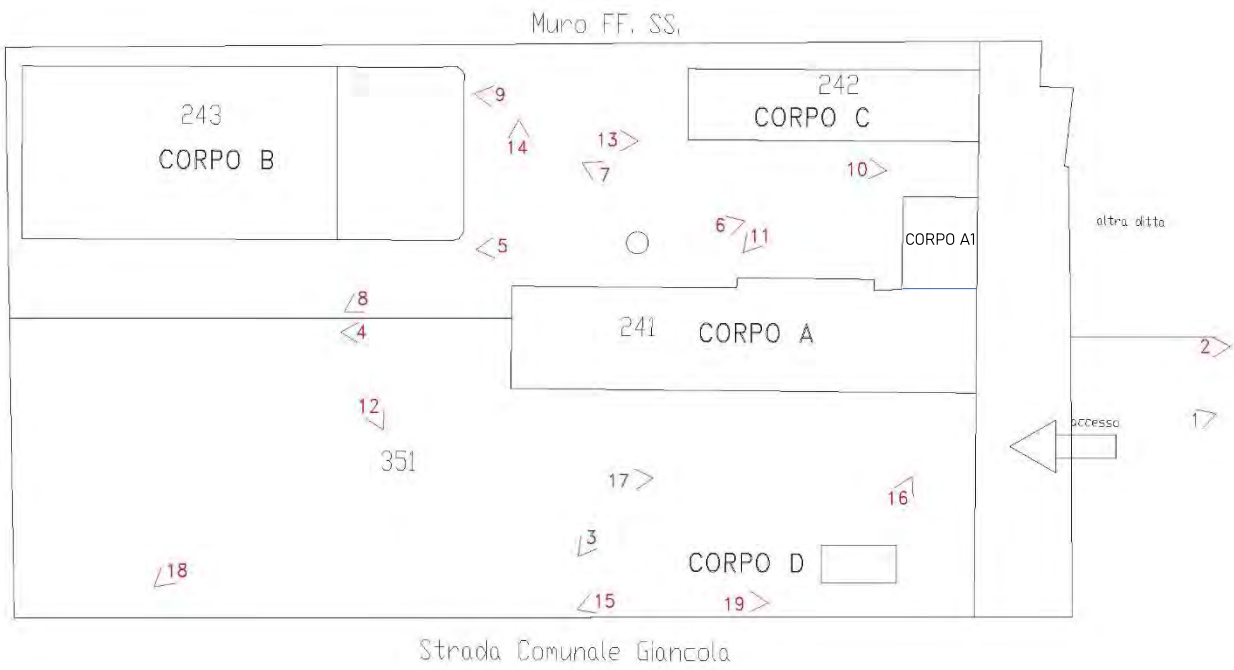
il tecnico incaricato

arch. MARIA DI GREGORIO



ALLEGATI

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Area esterna



Foto 01



Foto 02



Foto 03



Foto 05



Foto 04



Foto 05



Foto 06



Foto 08



Foto 07



Foto 09F

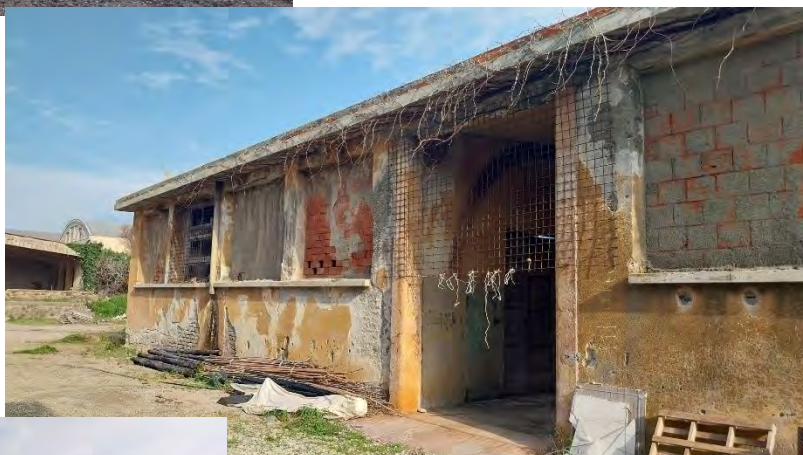


Foto 10

Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14

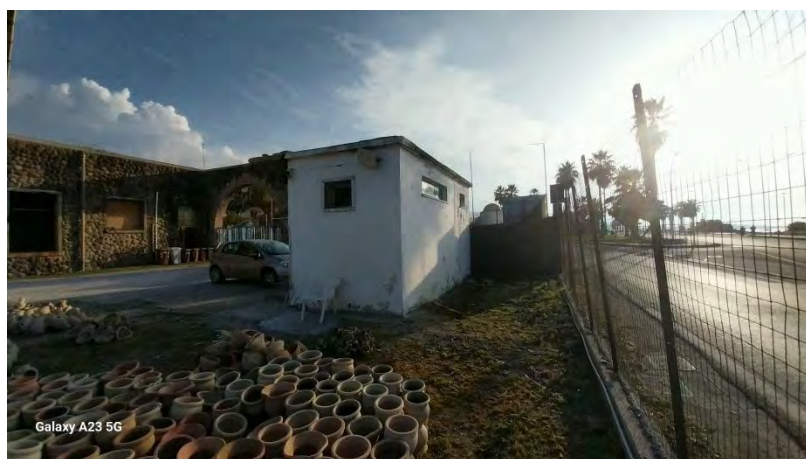


Foto 15



Foto 16

ALLEGATO_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



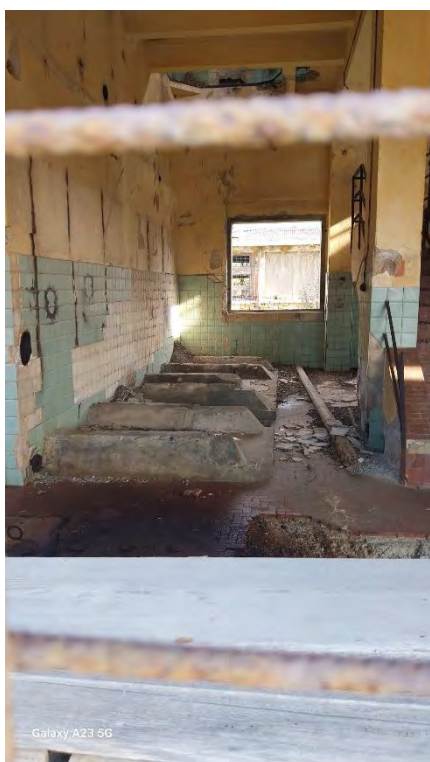
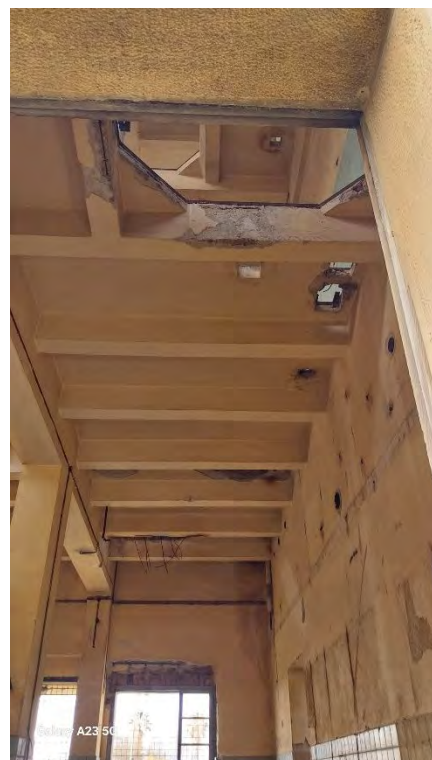
Foto 17



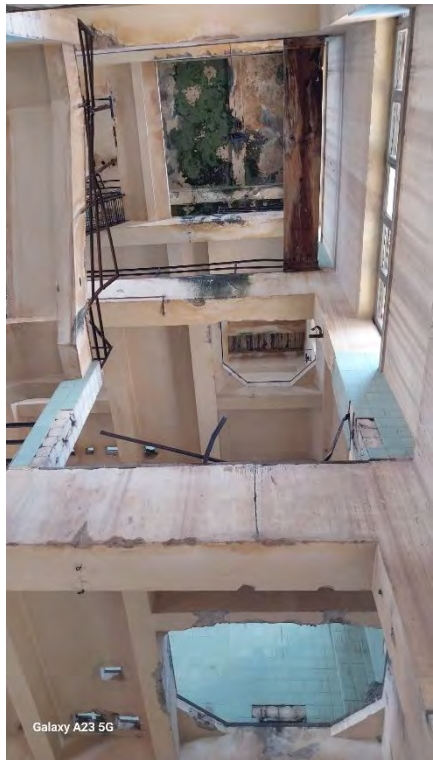
Foto 19



Foto 18

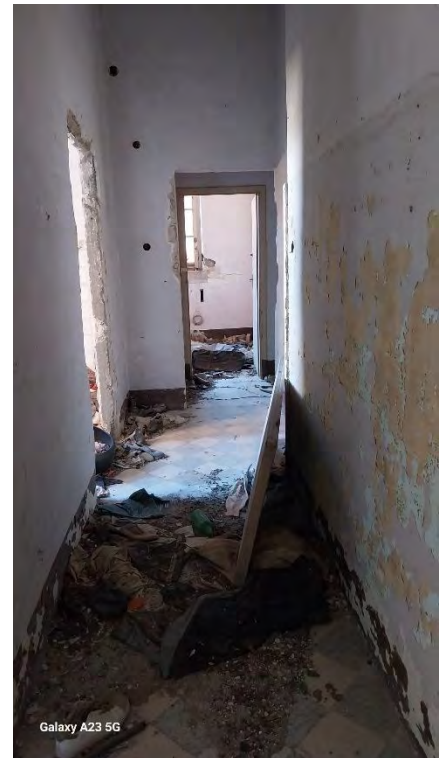


ALLEGATO_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

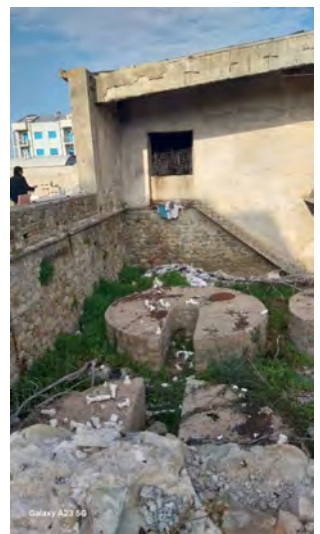


ALLEGATO_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

02 CORPO A1







04 CORPO C





