



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

56/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Gianluca Antonio Peluso

CUSTODE:

Avv. Salvatore Martino

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/04/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Ing. Vincenzo Andronaco

CF:NDRVCN64T15Z133W

con studio in CAPO D'ORLANDO (ME) V. CONSOLARE ANTICA, 36

telefono: 3356104406

email: info@studioandronaco.it

PEC: vincenzo.andronaco@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A magazzino/garage a FICARRA Contrada Sauro, della superficie commerciale di **43,90** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Magazzino allo stato rustico al piano seminterrato costituito da un unico locale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1225 sub. 1 (catasto fabbricati), scheda agli atti, categoria C/6, classe 5, consistenza 38 mq, rendita 125,60 Euro, indirizzo catastale: Contrada Sauro, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confina con strada comunale Crocevia, con cortile comune su due lati, con appartamento sub 2 altra ditta

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	43,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.829,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.200,00
Data di conclusione della relazione:	10/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/06/2013 a firma di Tribunale di Patti ai nn. 263/2013 di repertorio, iscritta il 09/07/2013 a Messina ai nn. 17467/1702, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 27.06.2013.

Importo ipoteca: € 18.000,00.

Importo capitale: € 10.971,49.

Grava su Ficarra Foglio 17 Particella 434 sub 3, Ficarra Foglio 10 Particella 1225 sub 1, Particella 1225 sub 3, Particella 1225 sub 4, Ficarra Foglio 10 Particella 425

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/05/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Patti ai nn. 611 di repertorio, trascritta il 28/05/2024 a Messina ai nn. 14688/11730, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento del 15/05/2024.

Grava su Ficarra Foglio 17 Particella 434 sub 3, Ficarra Foglio 10 Particella 1225 sub 1, Particella 1225 sub 3, Particella 1225 sub 4, Ficarra Foglio 10 Particella 425

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**

Ulteriori avvertenze:

Costituisce corte comune la striscia di terreno adiacente il fabbricato part. 1225 lungo tre lati (lato nord-ovest, lato sud-ovest, lato sud-est)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A Galati Giuseppe, la quota $\frac{1}{2}$ di piena proprietà degli immobili Ficarra Foglio 10 part. 1225 sub 1, Foglio 10 part. 1225 sub 4 e Foglio 10 part. 425 è pervenuta per atto di donazione accettata del 05.09.2008 rep. 32387/10372 Notaio Penna Adele trascritto il 25.09.2008 nn. 34795/23465 da potere di Galati Francesco nato il 10.05.1950 a Ficarra (Me).

A Galati Francesco l'intera proprietà della particella 425 sulla quale risultano edificate le suddette particelle era pervenuta per acquisto fattone in virtù di atto di compravendita in Notaio Dante Paterniti del 05.10.1972 rep. n. 19305 trascritto in data 30.10.1972 ai nn. 21861/19233 da potere di Galati Giuseppe fu Francesco nato a Ficarra il 18.12.1914.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria **N. 124/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato per civile abitazione sito in C/da Sauro censito al foglio di mappa n.10 particella n. 1225 sub 1, sub 2, sub 3 e sub 4, presentata il 29/03/1986 con il n. 1334 di protocollo, rilasciata il 30/12/2008 con il n. 124/2008 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Licenza edilizia **N. 6/1972**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione (foglio 10 part. 425) nella zona residenziale di completamento del Borgo Sauro, rilasciata il 08/07/1972 con il n. 6/1972 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si è rilevata la presenza di una porzione di locale inaccessibile delimitata da muratura a tutt'altezza in mattoni forati. Regularizzabile mediante demolizione e ripristino dei luoghi

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri di regolarizzazione urbanistica per demolizione muratura in laterizi forati, relativo smaltimento e ripristino continuità della muratura perimetrale: €1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si è rilevata la presenza di una porzione di locale inaccessibile delimitata da muratura a tutt'altezza in mattoni forati. Regularizzabile mediante demolizione e ripristino dei luoghi

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FICARRA CONTRADA SAURO

MAGAZZINO/GARAGE

DI CUI AL PUNTO A

magazzino/garage a FICARRA Contrada Sauro, della superficie commerciale di **43,90** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Magazzino allo stato rustico al piano seminterrato costituito da un unico locale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1225 sub. 1 (catasto fabbricati), scheda agli atti, categoria C/6, classe 5, consistenza 38 mq, rendita 125,60 Euro, indirizzo catastale: Contrada Sauro, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confina con strada comunale Crocevia, con cortile comune su due lati, con appartamento sub 2 altra ditta

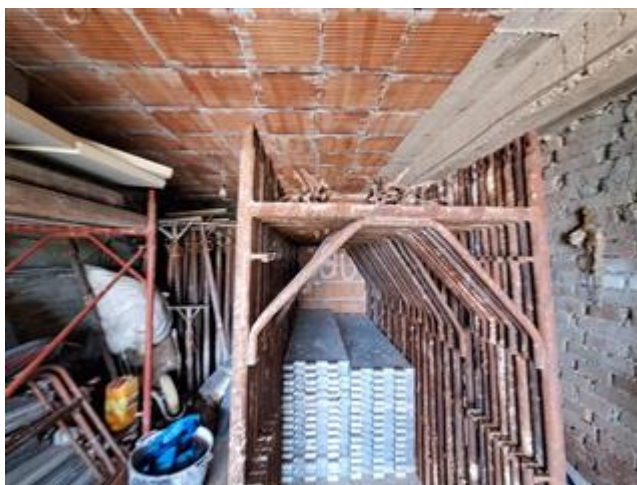
L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

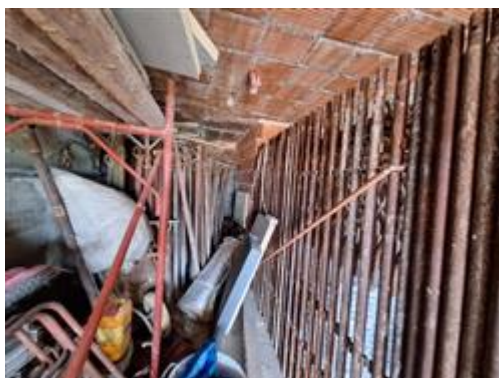
DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Magazzino allo stato rustico al piano seminterrato costituito da un unico locale. Si accede dal cortile comune che prospetta sulla Strada Comunale Crocevia. Il locale si presenta allo stato rustico. Presenta sul lato est una porzione non accessibile, delimitata da muratura in mattoni forati a tutt'altezza, di dimensioni 2,30 x 1,55 m. Il locale così delimitato è stato annesso all'unità immobiliare limitrofa (sub 2) e destinato a w.c. Il fabbricato ove insiste l'immobile è del tipo in conglomerato cementizio armato con struttura intelaiata.

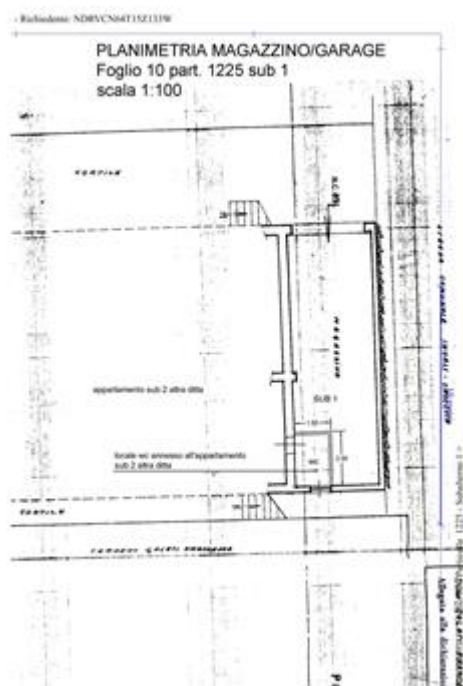


**CONSISTENZA:**

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/garage	43,90	x	100 %	=	43,90
Totale:	43,90				43,90



Planimetria Magazzino/Garage Foglio 10 part.1225 sub 1

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si adotta un valore unitario pari al 50% delle unità residenziali pertanto € 440,00 x 0,50 = € 220,00 al mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 43,90 x 220,00 = **9.658,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.658,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.829,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La presente valutazione viene effettuata impiegando il criterio di stima sintetica per comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili e che, negli ultimi anni, sono stati oggetto di compravendita nella zona ove è ubicato l'immobile. I valori di mercato dei fabbricati simili presi in considerazione sono stati attualizzati tenendo conto degli aggiornamenti ISTAT ed adeguati in funzione di alcuni parametri correttivi che tengono conto delle condizioni d'uso del bene, ovvero degli interventi da effettuarsi e della sua epoca di edificazione (anni '1980-90), delle opere esterne di completamento della facciata esterna al rustico e per le opere di finitura interne. Si è adottato un valore unitario medio di € 440,00/mq per le unità residenziali. I locali in oggetto a piano seminterrato sono stati valutati al 50% del valore pieno di mercato delle unità abitative.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Patti, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Ficarra, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate - OMI

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	magazzino/garage	43,90	0,00	9.658,00	4.829,00
				9.658,00 €	4.829,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il locale magazzino per natura e conformazione non risulta divisibile

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: €. 3.829,00

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: €. 574,35

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

Arrotondamento del valore finale: €. 54,65

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 3.200,00

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a FICARRA Contrada Sauro, della superficie commerciale di **100,29** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano terra con accesso dalla Strada Comunale Innali-Crocevia

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1225 sub. 4 (catasto fabbricati), scheda agli atti, categoria A/2, classe 8, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Contrada Sauro, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confina con strada comunale Crocevia, con cortile comune su due lati, con appartamento sub 3 stessa ditta

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	100,29 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.561,60
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.600,00
Data di conclusione della relazione:	10/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/06/2013 a firma di Tribunale di Patti ai nn. 263/2013 di repertorio, iscritta il 09/07/2013 a Messina ai nn. 17467/1702, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 27.06.2013.

Importo ipoteca: € 18.000,00.

Importo capitale: € 10.971,49.

Grava su Ficarra Foglio 17 Particella 434 sub 3, Ficarra Foglio 10 Particella 1225 sub 1, Particella 1225 sub 3, Particella 1225 sub 4, Ficarra Foglio 10 Particella 425

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/05/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Patti ai nn. 611 di repertorio, trascritta il 28/05/2024 a Messina ai nn. 14688/11730, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento del 15/05/2024.

Grava su Ficarra Foglio 17 Particella 434 sub 3, Ficarra Foglio 10 Particella 1225 sub 1, Particella 1225 sub 3, Particella 1225 sub 4, Ficarra Foglio 10 Particella 425

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**

Ulteriori avvertenze:

Costituisce corte comune la striscia di terreno adiacente il fabbricato part. 1225 lungo tre lati (lato nord-ovest, lato sud-ovest, lato sud-est)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A Galati Giuseppe, la quota $\frac{1}{2}$ di piena proprietà degli immobili Ficarra Foglio 10 part. 1225 sub 1, Foglio 10 part. 1225 sub 4 e Foglio 10 part. 425 è pervenuta per atto di donazione accettata del 05.09.2008 rep. 32387/10372 Notaio Penna Adele trascritto il 25.09.2008 nn. 34795/23465 da potere di Galati Francesco nato il 10.05.1950 a Ficarra (Me).

A Galati Francesco l'intera proprietà della particella 425 sulla quale risultano edificate le suddette particelle era pervenuta per acquisto fattone in virtù di atto di compravendita in Notaio Dante Paterniti del 05.10.1972 rep. n. 19305 trascritto in data 30.10.1972 ai nn. 21861/19233 da potere di Galati Giuseppe fu Francesco nato a Ficarra il 18.12.1914.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria N. 124/2008, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato per civile abitazione sito in C/da Sauro censito al foglio di mappa n.10 particella n. 1225 sub 1, sub 2, sub 3 e sub 4, presentata il 29/03/1986 con il n. 1334 di protocollo, rilasciata il 30/12/2008 con il n. 124/2008 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Licenza edilizia N. 6/1972, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione (foglio 10 part. 425) nella zona residenziale di completamento del Borgo Sauro, rilasciata il 08/07/1972 con il n. 6/1972 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si è rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni. Si è rilevata la presenza di una parziale copertura con solaio in latero-cemento del terrazzo antistante l'entrata principale. Regularizzabile mediante pratica urbanistica

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

Costi di regularizzazione:

- oneri di regularizzazione urbanistica per spese tecniche e diritti : €.2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si è rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni. Si è rilevata la presenza di una parziale copertura con solaio in latero-cemento del terrazzo antistante l'entrata principale. Regularizzabile mediante presentazione di pratica docfa

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

Costi di regularizzazione:

- spese tecniche e diritti: €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FICARRA CONTRADA SAURO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FICARRA Contrada Sauro, della superficie commerciale di **100,29** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano terra con accesso dalla Strada Comunale Innali-Crocevia

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1225 sub. 4 (catasto fabbricati), scheda agli atti, categoria A/2, classe 8, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Contrada Sauro, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confina con strada comunale Crocevia, con cortile comune su due lati, con appartamento sub 3 stessa ditta

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

mediocre 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

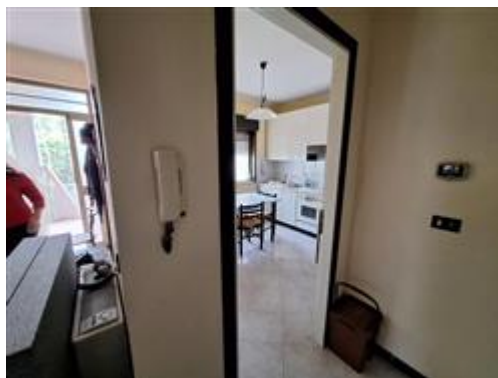
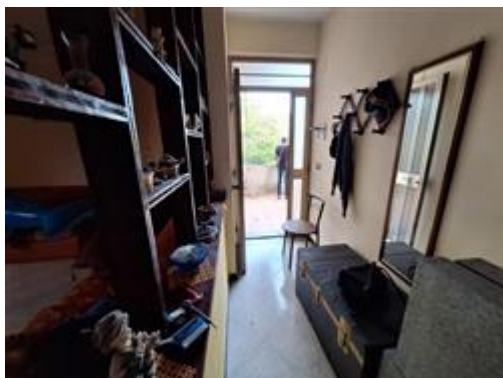
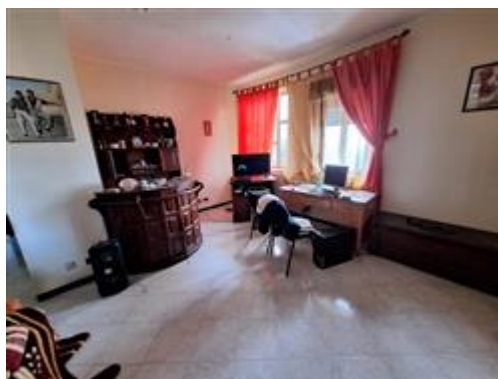
scarso 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al piano terra costituito da un ampio soggiorno-salone, due camere, cucina, bagno e ripostiglio. Si accede dall'ingresso comune che prospetta sulla Strada Comunale Innali- Crocevia. L'appartamento si trova in mediocri condizioni di uso e manutenzione a causa di problemi di sfondellamento del solaio di copertura provocati da infiltrazioni di acqua dal solaio di coperura che necessita di intervento di impermeabilizzazione. Gli impianti non sono a norma di legge. L'impianto di riscaldamento è alimentato mediante bombolone del gas e presenta termosifoni in alluminio. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato. Lo stato conservazione del prospetto è pessimo con fenomeni di corrosione delle armature metalliche degli elementi strutturali. L'appartamento, per distribuzione degli ambienti interni, si presenta difforme dalla planimetria catastale e dalla planimetria allegata alla C.E. 124 del 2008.



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
camere e servizi	92,14	x	100 %	=	92,14
terrazzo	24,00	x	30 %	=	7,20
balcone	3,15	x	30 %	=	0,95
Totale:	119,29				100,29



Planimetria appartamento Foglio 10 part.1225 sub 4

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si adotta un valore unitario pari a € 440,00 al mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	100,28	x	440,00	=	44.123,20
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 44.123,20
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 22.061,60
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La presente valutazione viene effettuata impiegando il criterio di stima sintetica per comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili e che, negli ultimi anni, sono stati oggetto di compravendita nella zona ove è ubicato l'immobile. I valori di mercato dei fabbricati simili presi in considerazione sono stati aggiornati tenendo conto degli aggiornamenti ISTAT ed adeguati in funzione di alcuni parametri correttivi che tengono conto delle condizioni d'uso del bene, ovvero degli interventi da effettuarsi e della sua epoca di edificazione (anni '1980-90), delle opere esterne di completamento della facciata esterna al rustico, degli interventi per l'impermeabilizzazione del solaio di copertura e per il recupero statico del solaio di copertura interessato da fenomeni di sfondellamento. Si è adottato un valore unitario medio di € 440,00/mq per le unità residenziali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Patti, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Ficarra, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate - OMI

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	100,28	0,00	44.123,20	22.061,60
				44.123,20 €	22.061,60 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'appartamento per natura e conformazione non risulta divisibile

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: **€. 19.561,60**

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: **€. 2.934,24**

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 27,36**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 16.600,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2024

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **Terreno in parte agricolo, in parte edificabile** a FICARRA Contrada Sauro, della superficie commerciale di **400,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno in parte agricolo, in parte edificabile, limitrofo all'area urbanizzata

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 425 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 2, superficie 400, reddito agrario 1,34 €, reddito dominicale 2,79 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confina con corte fabbricato particella 1225 stessa ditta, con strada comunale Crocevia e con fabbricato part. 1161 altra ditta

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia pendenza elevata, sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	400,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.400,00
Data di conclusione della relazione:	10/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/06/2013 a firma di Tribunale di Patti ai nn. 263/2013 di repertorio, iscritta il 09/07/2013 a Messina ai nn. 17467/1702, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 27.06.2013.

Importo ipoteca: € 18.000,00.

Importo capitale: € 10.971,49.

Grava su Ficarra Foglio 17 Particella 434 sub 3, Ficarra Foglio 10 Particella 1225 sub 1, Particella 1225 sub 3, Particella 1225 sub 4, Ficarra Foglio 10 Particella 425

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/05/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Patti ai nn. 611 di repertorio, trascritta il 28/05/2024 a Messina ai nn. 14688/11730, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento del 15/05/2024.

Grava su Ficarra Foglio 17 Particella 434 sub 3, Ficarra Foglio 10 Particella 1225 sub 1, Particella 1225 sub 3, Particella 1225 sub 4, Ficarra Foglio 10 Particella 425

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:

A Galati Giuseppe, la quota ½ di piena proprietà degli immobili Ficarra Foglio 10 part. 1225 sub 1, Foglio 10 part. 1225 sub 4 e Foglio 10 part. 425 è pervenuta per atto di donazione accettata del 05.09.2008 rep. 32387/10372 Notaio Penna Adele trascritto il 25.09.2008 nn. 34795/23465 da potere di Galati Francesco nato il 10.05.1950 a Ficarra (Me).

A Galati Francesco l'intera proprietà della particella 425 sulla quale risultano edificate le suddette particelle era pervenuta per acquisto fattone in virtù di atto di

compravendita in Notaio Dante Paterniti del 05.10.1972 rep. n. 19305 trascritto in data 30.10.1972 ai nn. 21861/19233 da potere di Galati Giuseppe fu Francesco nato a Ficarra il 18.12.1914.

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 del Commissario ad Acta n.1 del 10/04/2003, approvato dall'Assessorato Territorio ed Ambiente con D.D. n.1422/DRU del 29/12/2004, l'immobile ricade in zona E (agricola) per mq 140 e Zona Omogenea di Completamento B1b per mq 260

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' presente all'interno del terreno un fabbricato diruto in muratura di mattoni pieni, in precarie condizioni statiche con copertura in lastre di lamiera precaria poggiata su travi in legno, avente superficie di circa 20 mq. Trattasi di manufatto abusivo non catastato. Si considerano gli oneri pro-quota per la demolizione e lo smaltimento

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Si considerano gli oneri di demolizione e smaltimento, in quota parte a carico del debitore: €2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FICARRA CONTRADA SAURO

**TERRENO IN PARTE AGRICOLO, IN PARTE
EDIFICABILE**

DI CUI AL PUNTO A

Terreno in parte agricolo, in parte edificabile a FICARRA Contrada Sauro, della superficie

commerciale di **400,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno in parte agricolo, in parte edificabile, limitrofo all'area urbanizzata

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 425 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 2, superficie 400, reddito agrario 1,34 €, reddito dominicale 2,79 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confina con corte fabbricato particella 1225 stessa ditta, con strada comunale Crocevia e con fabbricato part. 1161 altra ditta

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia pendenza elevata, sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno di forma regolare prossimo all'area urbanizzata. Presenta giacitura con pendenza elevata di oltre il 15-20%. All'interno è presente un fabbricato/rudere, abusivo e non catastato, in precarie condizioni statiche della superficie di circa 20 mq. Sono presenti alberi di ulivo. Si presenta recintato solo parzialmente. Ricade per mq 140 in zona agricola e per mq 260 in zona B edificabile.



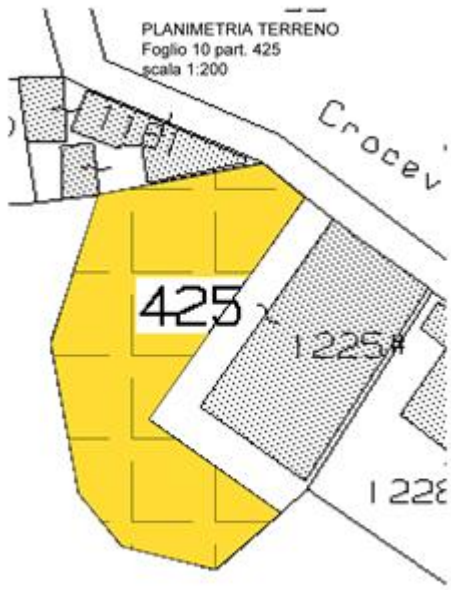


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo	140,00	x	100 %	=	140,00
terreno edificabile (zona B)	260,00	x	100 %	=	260,00
Totale:	400,00				400,00



Planimetria terreno Foglio 10 part. 425

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si adotta un valore unitario pari a € 10,00 al mq per il terreno agricolo. Si adotta un valore unitario pari a € 50,00 al mq per il terreno edificabile.

€ 10,00 x mq 140,00 = € 1400,00

€ 50,00 x mq 260,00 = € 13.000,00

Totale € 14.400,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	14.400,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 14.400,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 7.200,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La presente valutazione viene effettuata impiegando il criterio di stima sintetica per comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili e che, negli ultimi anni, sono stati oggetto di compravendita nella zona ove è ubicato l'immobile. I valori di mercato dei terreni simili presi in considerazione sono stati aggiornati tenendo conto degli aggiornamenti ISTAT ed adeguati in funzione di alcuni parametri correttivi che tengono conto della giacitura del terreno e della prossimità al centro abitato. Si è adottato un valore unitario medio di € 10,00/mq per il terreno agricolo e di € 50,00/mq per il terreno edificabile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Patti, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Ficarra, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate - OMI

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
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

	Terreno in				
	parte				
A	agricolo, in	400,00	0,00	14.400,00	7.200,00
	parte				
	edificabile				
				14.400,00 €	7.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.200,00**

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: **€. 780,00**

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 20,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.400,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2024

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A magazzino a FICARRA Via Peculio, della superficie commerciale di **36,34** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Magazzino internamente allo stato rustico al piano seminterrato costituito da un unico locale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,25 m. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 434 sub. 3 (catasto fabbricati), scheda agli atti, categoria C/2, classe 2, consistenza 37 mq, rendita 76,44 Euro, indirizzo catastale: Via Peculio, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confina con strada comunale Via Peculio (indicata anche come Via Tito Manlio) , con terrapieno Via Vittorio Emanuele, con fabbricato particella 433 altra ditta e con fabbricato particella 436 altra ditta

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	36,34 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.994,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.900,00
Data di conclusione della relazione:	10/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In occasione dell'accesso era stato accertato che il magazzino era detenuto dal Sig. Culatore Antonino in forza di un preliminare di vendita. In ottemperanza a quanto richiesto dal GE con provvedimento del 27/11/2024, il Custode giudiziario ha comunicato al G.E. che, con mail del 30/11/24, il sig. Galati Giuseppe (debitore esecutato) lo ha informato di aver ricevuto le chiavi dell'immobile occupato, senza titolo, dal sig. Culatore Antonino.

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 27/06/2013 a firma di Tribunale di Patti ai nn. 263/2013 di repertorio, iscritta il 09/07/2013 a Messina ai nn. 17467/1702, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 27.06.2013.

Importo ipoteca: € 18.000,00.

Importo capitale: € 10.971,49.

Grava su Ficarra Foglio 17 Particella 434 sub 3, Ficarra Foglio 10 Particella 1225 sub 1, Particella 1225 sub 3, Particella 1225 sub 4, Ficarra Foglio 10 Particella 425

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 30/10/2006 a firma di Serit Sicilia spa ai nn. 152094/2006 di repertorio, iscritta il 10/11/2006 a Messina ai nn. 47718/14688, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO ESATTORIALE del 30.10.2006.

Importo ipoteca: € 71.125,84.

Importo capitale: € 35.562,92.

Grava su Ficarra Foglio 17 Particella 434 sub 1 e Particella 434 sub 2 - oggi Particella 434 sub 3

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/05/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Patti ai nn. 611 di repertorio, trascritta il 28/05/2024 a Messina ai nn. 14688/11730, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento del 15/05/2024.

Grava su Ficarra Foglio 17 Particella 434 sub 3, Ficarra Foglio 10 Particella 1225 sub 1, Particella 1225 sub 3, Particella 1225 sub 4, Ficarra Foglio 10 Particella 425

pignoramento, stipulata il 07/05/2007 a firma di Serit Sicilia spa ai nn. 57951/2007 di repertorio, trascritta il 07/05/2007 a Messina ai nn. 19717/11581, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento esattoriale del 07/05/2007.

Grava su Ficarra Foglio 17 Particella 434 sub 3 Particella 434 sub 4 Particella 434 sub 5

pignoramento, stipulata il 07/07/2007 a firma di Tribunale di Patti ai nn. 448 di repertorio, trascritta il 02/08/2007 a Messina ai nn. 32532/19277, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili.

Grava su Ficarra Foglio 17 Particella 434 sub 3

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:

A Galati Giuseppe, l'intera proprietà degli immobili Ficarra Foglio 17 Particella 434 sub 1 e Particella 434 sub 2 (dai quali deriva l'attuale sub 3) è pervenuta per atto di compravendita del 19/11/1999 Numero di repertorio 25274 Noatio Penna Adele sede Messina trascritto il 13/12/1999 nn.31687/26044 da potere di Passalacqua Angela nata il 13/09/1934 a Ficarra (Me).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. 36/1999, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria di un fabbricato sito tra la Via peculio e la Via V. Emanuele del Comune di Ficarra, in catasto al foglio di mappa n.17 part.lla 434 sub 1 e 2 , presentata il 17/05/1999 con il n. 3527 di protocollo, rilasciata il 03/12/1999 con il n. 36/1999 di protocollo, agibilità del 11/01/2001 con il n. 8769/2000 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. 11/2000, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria in un fabbricato sito fra la Via Peculio e la Via Vittorio Emanuele del Comune di Ficarra, in catasto al Foglio di mappa n.17 part.lla n.434 sub 1 e 2 - variante alla autorizzazione edilizia n. 36 del 03/12/1999, presentata il 25/05/2000 con il n. 3431 di protocollo, rilasciata il 15/06/2000 con il n. 11/2000 di protocollo, agibilità del 11/01/2001 con il n. 8769/2000 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in planimetria allegata all'autorizzazione edilizia n. 11/2000 è indicato un locale wc non presente sui luoghi, regolarizzabile mediante pratica urbanistica di aggiornamento

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione nuova planimetria + diritti: €.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in planimetria catastale è indicato un locale wc non presente sui luoghi. regolarizzabile mediante pratica docfa di aggiornamento

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione pratica docfa per modifica planimetria + diritti: €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FICARRA VIA PECULIO

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO A

magazzino a FICARRA Via Peculio, della superficie commerciale di **36,34** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Magazzino internamente allo stato rustico al piano seminterrato costituito da un unico locale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,25 m. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 434 sub. 3 (catasto fabbricati), scheda agli atti, categoria C/2, classe 2, consistenza 37 mq, rendita 76,44 Euro, indirizzo catastale: Via Peculio, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confina con strada comunale Via Peculio (indicata anche come Via Tito Manlio) , con terrapieno Via Vittorio Emanuele, con fabbricato particella 433 altra ditta e con fabbricato particella 436 altra ditta

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2000.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

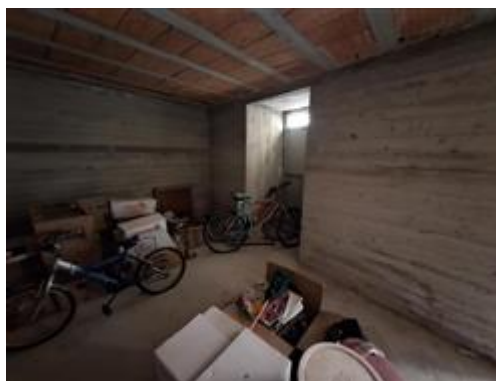
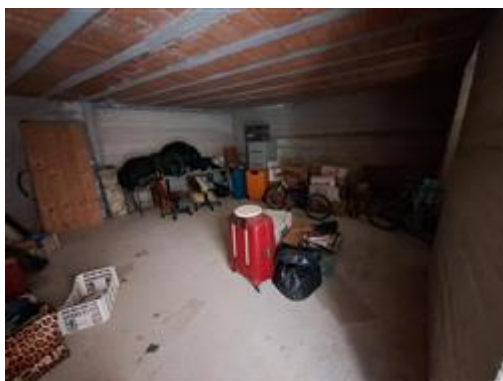
nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Magazzino internamente allo stato rustico al piano seminterrato costituito da un unico locale. Si accede dalla strada comunale pedonale Via Peculio (anche denominata Via Tito Manlio) di larghezza ridotta. Il locale si presenta all'interno allo stato rustico privo di intonaco e di pavimentazione. Non è presente il locale servizio igienico. Il fabbricato ove insiste l'immobile è a 5 elevazioni, del tipo misto in muratura e cemento armato. Il fabbricato è stato oggetto di lavori di ristrutturazione e manutenzione straordinaria nel 1999-2000.



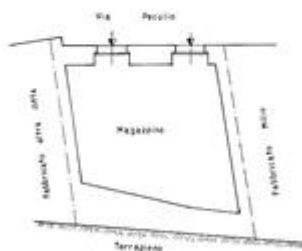
CONSISTENZA:

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	36,34	x	100 %	=	36,34
Totale:	36,34				36,34

PLANIMETRIA MAGAZZINO
Foglio 17 part. 434 sub 3 PIANO 2° SEMINTERRATO
scala 1:100



Planimetria magazzino Foglio 17 part.434 sub 3

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si adotta un valore unitario pari al 50% delle unità residenziali pertanto € 440,00 x 0,50 = € 220,00 al mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	36,34	x	220,00	=	7.994,80
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 7.994,80
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 7.994,80
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La presente valutazione viene effettuata impiegando il criterio di stima sintetica per comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili e che, negli ultimi anni, sono stati oggetto di compravendita nella zona ove è ubicato l'immobile. I valori di mercato dei fabbricati simili presi in considerazione sono stati aggiornati tenendo conto degli aggiornamenti ISTAT ed adeguati in funzione di alcuni parametri correttivi che tengono conto delle condizioni d'uso del bene, ovvero degli interventi da effettuarsi e della sua epoca di edificazione/ristrutturazione (anni '1999/2000),

delle opere interne di finitura e completamento e della mancanza di una strada di accesso carrabile. Si è adottato un valore unitario medio di € 440,00/mq per le unità residenziali. I locali in oggetto a piano seminterrato sono stati valutati al 50% del valore pieno di mercato delle unità abitative.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Patti, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Ficarra, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate - OMI

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	magazzino	36,34	0,00	7.994,80	7.994,80
				7.994,80 €	7.994,80 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il locale magazzino per natura e conformazione non risulta divisibile

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: **€. 6.994,80**

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: **€. 1.049,22**

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 45,58**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.900,00**

data 10/04/2025

il tecnico incaricato
Ing. Vincenzo
Andronaco