



# TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 27/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA

DEBITORE:

**###DATO OSCURATO###**

GIUDICE:

Dott.ssa Michela Agata La Porta

CUSTODE:

Avv. Lidia Di Blasi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/05/2024

TECNICO INCARICATO:

**Arch. Cristian Giardinieri**

CF:GRDCST76E17B666D

con studio in CAPO D'ORLANDO (ME) VIA DELLA FONTE, 8

telefono: 0941911459

email: arch.cristiangiardinieri@yahoo.it

PEC: cristian.giardinieri@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 27/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** Appartamento a ACQUEDOLCI C.da Cruzzuluddu, via Rocco Chinnici n.19, della superficie commerciale di (140,90 mq compresi balconi e terrazze) per la quota di 1/1 di piena proprietà **(###DATO OSCURATO###)**

Appartamento per civile abitazione composto da: ingresso, corridoio, cucina, un bagno, un wc lavanderia, la sala da pranzo, due stanze da letto, uno studio ed un ripostiglio oltre a un balcone ed una terrazza.

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, fa parte di una palazzina in corso di costruzione risalente agli inizi degli anni '90. L'edificio si sviluppa su quattro piani fuori terra oltre ad uno seminterrato. Il prospetto principale del fabbricato è prospiciente su via Rocco Chinnici, mentre il tergo su via Rosario Livatino. L'accesso all'immobile, avviene tramite area comune agli altri immobili facenti parte della palazzina, da via Rocco Chinnici n.19.

L'unità immobiliare in questione è situata al piano terra rialzato, che si raggiunge tramite una rampa di scale che da accesso ad un terrazza comune, da cui si sviluppano le scale per l'accesso ai piani superiori.

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 26 Settembre 2023, l'immobile in questione, risulta occupato dall'esecutato, in quanto residenza dello stesso.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in medio stato di conservazione, con finiture interne standard, per l'epoca di costruzione, ed uno stato conservativo medio.

Gli impianti, elettrico ed idrico sono presenti e funzionanti ed apparentemente a norma.

Per quanto riguarda le finiture interne, le pareti e i soffitti di tutti i vani sono tinteggiati con idropittura con tonalità e colori chiari, mentre i pavimenti ed i rivestimenti presenti sono di colori chiari e di medio formato.

Relativamente alle finiture esterne, si segnala che l'intera palazzina è ancora allo stato rustico, quindi priva di intonaco e finitura. Gli infissi esterni presenti sono in alluminio con vetro singolo, con persiane in alluminio come oscuranti. Mentre gli infissi interni sono in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra rialzato, ha un'altezza interna di 2,85 ml. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 393 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/3, classe 6, consistenza 130mq, indirizzo catastale: C.da Cruzzuluddu s.n., piano: T, intestato a **(###DATO OSCURATO###)**, derivante da Atto del 28/08/2003 Pubblico ufficiale MONICA RITA Sede SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) Repertorio n. 12411 - DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. 21012.1/2003 Reparto PI di  
MESSINA - Pratica n. ME0234631 in atti dal 08/10/2003.  
Coerenze: a Nord con via Rocco Chinnici, a Est con Part.la 394 (altra ditta), a Sud con Part.la 391 (altra ditta), a Ovest con Part.la 599 (altra ditta).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992 ed attualmente ancora in corso di ultimazione.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **140,90 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m<sup>2</sup>**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 125.810,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 106.938,00**

Data della valutazione: **16/05/2024**

Il bene oggetto di stima, essendo allo stato attuale di proprietà di un soggetto privato (persona fisica) e non di un soggetto giuridico (titolare di P.iva), con riferimento all'art.10 del DPR 633/1972, relativamente alla vendita è esente IVA.

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da **###DATO OSCURATO###** in qualità di proprietario.

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 26 Settembre 2023, l'immobile in questione, era occupato dall'esecutato, in quanto residenza dello stesso.

## 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 27/12/2005 a Messina ai nn. 49939/17409, a favore di Montepaschi SE.RI.T. SPA serv. Riscossioni Tributi, contro **###DATO OSCURATO###** nato il **###DATO OSCURATO###** a **###DATO OSCURATO###**, C.f. **###DATO OSCURATO###**, derivante da ipoteca ai sensi dell'art.77 del DR 602/73 del 16/12/2005 numero di repertorio 60031/2004.

Importo ipoteca: 36.364,72.

Importo capitale: 18.182,36.

La formalità è riferita all'immobile censito in N.C.E.U. del Comune di Acquadolci F. 6 Part.la 393 Sub. 2, 3 e 4.

N.B. A margine risultano: Annotazioni ad iscrizione nn. 1297/153 del 17/01/23 derivante da restrizione di beni (non pertinente).

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 10/08/2007 a Messina ai nn. 34689/10117, a favore di SE.RI.T. Sicilia SPA Agente della Riscossione sede Messina, contro **###DATO OSCURATO###** nato il **###DATO OSCURATO###** a **###DATO OSCURATO###**, C.f. **###DATO OSCURATO###**, derivante da ipoteca ai sensi dell'art.77 del DR 602/73 del 27/07/2007 numero di repertorio 67466/2007.

Importo ipoteca: 17.619,72.

Importo capitale: 8.809,86.

La formalità è riferita all'immobile censito in N.C.E.U. del Comune di Acquadolci F. 6 Part.la 393 Sub.



2, 3 oltre all'immobile censito al F.17 Part.Ia 403.

N.B. A margine risultano: Annotazioni ad iscrizione n. 814 del 06/04/18 derivante da restrizione di beni (non pertinente).

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulato il 30/05/2023 a firma di Tribunale di Patti ai nn. 489/2023 di repertorio, trascritta il 23/06/2023 a Messina ai nn. 17431/13971, a favore di SIENA NPL 2018 SRL, contro **###DATO OSCURATO###**, derivante da Verbale pignoramento immobili.

#### 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 1/1, in forza di Atto di donazione per la quota di 5/6 del 28/08/2003 registrato da Notar Monica Rita in S. Agata di M.Ilo trascritto il 24/09/2003 nn. 26208/21012, mentre per la quota di 1/6 per la successione del 17/12/1998 in morte di **###DATO OSCURATO###**, registrata il 17/12/1998 al numero di repertorio 990/138 Ufficio Registro di S. Agata di M.Ilo.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 12/92, intestata a **###DATO OSCURATO###** e **###DATO OSCURATO###**, per costruzione di un fabbricato di civile abitazione, nella lottizzazione Mancuso – Lotto n.2, presentata il 19/03/1991 con il n. 2542 di protocollo, rilasciata il 10/03/1992, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il comune di Acquedolci con nota del 30/10/2023, attesta che non risulta rilasciato nessun certificato di Agibilità/Abitabilità.

Concessione edilizia N. 69/92, intestata a **###DATO OSCURATO###** e **###DATO OSCURATO###**, per variante per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione, nella lottizzazione Mancuso – Lotto n.2, variante alla C.E. n.12/92, presentata il 21/05/1992 con il n. 3607 di protocollo, rilasciata il 09/12/1992, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il comune di Acquedolci con nota del 30/10/2023, attesta che non risulta rilasciato nessun certificato di Agibilità/Abitabilità.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.DIR n.440/D.R.U. del 15/05/2008 e



Sentenza TAR Catania n.2380/08 rep. sen. su ricorso n.2168/08, l'immobile ricade in zona C1 – Espansione Urbana Convenzionata, di cui alle art. 8 delle Norme tecniche di attuazione (N.T.A.).

Destinazione d'uso: residenziale, servizi ed attività compatibili con la residenzialità;

Al fine di consentire il completamento dell'attività edificatoria ,sono ammessi interventi edilizi diretti nelle zone già normate da piani particolareggiati o di lottizzazione regolarmente approvati ed in cui siano già ultimate le opere di urbanizzazione primaria. Gli interventi diretti sono consentiti purchè previsti nei piani attuativi e conformi ai piani stessi nonché al PRG. In caso di difformità di regole tra i piani attuativi ed il PRG riguardanti densità edilizie, altezze minime o massimi, distacchi, distanze e altre misure geometriche o di volume prevarranno le norme di PRG.

I piani di lottizzazione in attuazione al PRG, approvati con D.A. 615/1986 sono condivisibili purchè adeguati a quanto prescritto dall'art.15 della L.R.n.78/1976. Alla scadenza dei piani di lottizzazione convenzionati ed in assenza della loro completa attuazione , gli interventi edilizi potranno avvenire nel rispetto delle norme di attuazione dello strumento urbanistico vigente al momento di approvazione del PL. Nel rispetto della legge regionale n. 28/99( commercio) qualora siano previsti esercizi commerciali , per gli stessi devono essere osservate le prescrizioni minime di parcheggio ai sensi del D.P.R.11.7.2000

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme al progetto depositato. Si segnala che allo stato non risulta essere stata rilasciata l'abitabilità in quanto l'intero fabbricato non è ancora stato ultimato.**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Per l'immobile in oggetto **deve essere effettuato l'aggiornamento catastale** previa procedura DOCFA.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme.**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

**VA EFFETTUATO L'AGGIORNAMENTO CATASTALE.**

BENI IN ACQUEDOLCI C.da Cruzzuluddu, via Rocco Chinnici 19

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a ACQUEDOLCI C.da Cruzzuluddu, via Rocco Chinnici n.19, della superficie commerciale di **(140,90** mq compresi balconi e terrazze) per la quota di 1/1 di piena proprietà **(###DATO OSCURATO###)**

Appartamento per civile abitazione composto da: ingresso, corridoio, cucina, un bagno, un wc lavanderia, la sala da pranzo, due stanze da letto, uno studio ed un ripostiglio oltre a un balcone ed una terrazza.

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, fa parte di una palazzina in corso di costruzione risalente agli inizi degli anni '90. L'edificio si sviluppa su quattro piani fuori terra oltre ad uno seminterrato. Il prospetto principale del fabbricato è prospiciente su via Rocco Chinnici, mentre il tergo su via Rosario Livatino. L'accesso all'immobile, avviene tramite area comune agli altri immobili facenti parte della palazzina, da via Rocco Chinnici n.19.

L'unità immobiliare in questione è situata al piano terra rialzato, che si raggiunge tramite una rampa di scale che da accesso ad un terrazza comune, da cui si sviluppano le scale per l'accesso ai piani superiori.



Alla data del sopralluogo, avvenuto il 26 Settembre 2023, l'immobile in questione, risulta occupato dall'esecutato, in quanto residenza dello stesso.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in medio stato di conservazione, con finiture interne standard, per l'epoca di costruzione, ed uno stato conservativo medio.

Gli impianti, elettrico ed idrico sono presenti e funzionanti ed apparentemente a norma.

Per quanto riguarda le finiture interne, le pareti e i soffitti di tutti i vani sono tinteggiati con idropittura con tonalità e colori chiari, mentre i pavimenti ed i rivestimenti presenti sono di colori chiari e di medio formato.

Relativamente alle finiture esterne, si segnala che l'intera palazzina è ancora allo stato rustico, quindi priva di intonaco e finitura. Gli infissi esterni presenti sono in alluminio con vetro singolo, con persiane in alluminio come oscuranti. Mentre gli infissi interni sono in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra rialzato, ha un'altezza interna di 2,85 ml. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 393 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/3, classe 6, consistenza 130mq, indirizzo catastale: C.da Cruzzuluddu s.n., piano: T, intestato a **###DATO OSCURATO###**, derivante da Atto del 28/08/2003 Pubblico ufficiale MONICA RITA Sede SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) Repertorio n. 12411 - DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. 21012.1/2003 Reparto PI di MESSINA - Pratica n. ME0234631 in atti dal 08/10/2003.  
Coerenze: a Nord con via Rocco Chinnici, a Est con Part.la 394 (altra ditta), a Sud con Part.la 391 (altra ditta), a Ovest con Part.la 599 (altra ditta).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992 ed attualmente ancora in corso di ultimazione.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semi centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono S. Agata di Militello, Capo d'Orlando). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco dei Nebrodi, Tindari..



#### SERVIZI

negozi al dettaglio	al di sopra della media	
farmacie	al di sopra della media	
municipio	al di sopra della media	
spazi verde	al di sopra della media	

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 km	nella media	
ferrovia distante 5,6 km	nella media	
aeroporto distante 159 km	nella media	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	
esposizione:	buono	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	al di sopra della media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento per civile abitazione composto da: ingresso, corridoio, cucina, un bagno, un wc lavanderia, la sala da pranzo, due stanze da letto, uno studio ed un ripostiglio oltre a un balcone ed una terrazza.

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, fa parte di una palazzina in corso di costruzione risalente agli inizi degli anni '90. L'edificio si sviluppa su quattro piani fuori terra oltre ad uno seminterrato. Il prospetto principale del fabbricato è prospiciente su via Rocco Chinnici, mentre il tergo su via Rosario Livatino. L'accesso all'immobile, avviene tramite area comune agli altri immobili facenti parte della palazzina, da via Rocco Chinnici n.19.

L'unità immobiliare in questione è situata al piano terra rialzato, che si raggiunge tramite una rampa di scale che da accesso ad un terrazza comune, da cui si sviluppano le scale per l'accesso ai piani superiori.

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 26 Settembre 2023, l'immobile in questione, risulta occupato dall'esecutato, in quanto residenza dello stesso.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in medio stato di conservazione, con finiture interne standard, per l'epoca di costruzione, ed uno stato conservativo medio.

Gli impianti, elettrico ed idrico sono presenti e funzionanti ed apparentemente a norma.

Per quanto riguarda le finiture interne, le pareti e i soffitti di tutti i vani sono tinteggiati con idropittura con tonalità e colori chiari, mentre i pavimenti ed i rivestimenti presenti sono di colori chiari e di medio formato.

Relativamente alle finiture esterne, si segnala che l'intera palazzina è ancora allo stato rustico, quindi priva di intonaco e finitura. Gli infissi esterni presenti sono in alluminio con vetro singolo, con persiane in alluminio come oscuranti. Mentre gli infissi interni sono in legno.

#### 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	122,00	x	100 %	=	122,00
Balconi	9,00	x	30 %	=	2,70
Terrazza	54,00	x	30 %	=	16,20
<b>Totale:</b>	<b>185,00</b>				<b>140,90</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/04/2024

Fonte di informazione: GBM Immobiliare Via Medici 100, S. Agata Militello (Me)

Descrizione: Rif. 1477 - Attico posto al piano secondo senza ascensore composto da ampia cucina con vista mare che si affaccia su un terrazzo che porta ad un sottotetto , ampio salone , 2 camere da letto doppi servizi ,corridoio , ripostiglio e balconi oltre al piano terra dove c'è una cantina indivisa. l'appartamento è in buono stato con vista mare e centrale

Indirizzo: Via Corso Italia n.22, Acquedolci

Superfici principali e secondarie: 130 Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 135.000,00 pari a 1.038,46 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/04/2024

Fonte di informazione: GBM Immobiliare Via Medici 100, S. Agata Militello (Me)

Descrizione: Rif. 1800 - Appartamento posto al piano primo senza ascensore di mq 170 comprensivo di balconi composto da ampio salone, cucina molto grande, corridoio, studio, doppi servizi e tre camere da letto, con piastre, caldaia , tre climatizzatori, posto auto ed balconi verandati che girano per tutta la casa, inoltre l'immobile verrà lasciato semiarredato , con tende da sole. Posto al centro del paese, ottime condizioni.

Indirizzo: Via Corso Italia n.22, Acquedolci

Superfici principali e secondarie: 170 Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 220.000,00 pari a 1.294,12 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/04/2024

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Rif. 94108106 - Quadrilocale in vendita in via Venezia s.n.c

Caratteristiche specifiche: 141 m<sup>2</sup> commerciali, 4 locali, 2 bagni, Buono stato, Classe energetica: Non



indicato Costruzione: 1° piano

Indirizzo: Via Venezia snc, Acquedolci

Superfici principali e secondarie: 141 Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 602,84 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/04/2024

Fonte di informazione: Astalegale.it

Descrizione: Proc.Esc.61/2016-Lotto 11 – Appartamento composto da ingresso, due camere, cucina/soggiorno, wc, ripostiglio oltre a balconi

Indirizzo: Via Archimede snc, Acquedolci

Superfici principali e secondarie: 118,00 Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 96.300,00 pari a 816,00 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI A.E. 2° sem. 2023 (20/04/2024)

Valore minimo: 680,00

Valore massimo: 990,00

Note: Abitazione civile Euro 680-990 al mq di sup. lorda Abitazione popolare Euro 590-850 al mq di sup. lorda

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerando la natura del bene sopra descritto, dall'analisi del mercato immobiliare di riferimento, anche attraverso le informazioni assunte presso altri tecnici ed operatori economici del settore, si è riscontrato che nella zona d'interesse c'è mercato per beni aventi analoghe caratteristiche. Pertanto è possibile applicare il metodo sintetico comparativo, che nel caso in questione appare quello che possa condurre a risultati più attendibili. Tale criterio consiste nella determinazione, sulla base dei prezzi riscontrati in reali transazioni di beni, del più probabile valore unitario di immobili aventi caratteristiche tecnico-commerciali simili, ubicati in zone vicine, venduti in condizioni ordinarie di mercato e di cui si conoscono i prezzi recenti. Pertanto, stabilite le similitudine tecniche ed economiche, comparando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni sopra descritti, si è determinato, il prezzo medio unitario più probabile in una libera contrattazione di mercato e quindi, quello globale. Il prezzo medio riscontrato per l'appartamento è di Euro 900,00/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Acquedolci, agenzie: GBM Immobiliare, Asta legale, Osservatori del mercato immobiliare, Banca dati Osservatorio mercato immobiliare A.E. - 2 sem. 2023, ed inoltre: idealista.it; immobiliare.it.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 140,90 x € 900,00 = **€ 126.810,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 126.810,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 126.810,00**

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Considerando la natura del bene sopra descritto, dall'analisi del mercato immobiliare di riferimento, anche attraverso le informazioni assunte presso altri tecnici ed operatori economici del settore, si è riscontrato che nella zona d'interesse c'è mercato per beni aventi analoghe caratteristiche. Pertanto è possibile applicare il metodo sintetico comparativo, che nel caso in questione appare quello che

---



possa condurre a risultati più attendibili. Tale criterio consiste nella determinazione, sulla base dei prezzi riscontrati in reali transazioni di beni, del più probabile valore unitario di immobili aventi caratteristiche tecnico-commerciali simili, ubicati in zone vicine, venduti in condizioni ordinarie di mercato e di cui si conoscono i prezzi recenti. Pertanto, stabilite le similitudine tecniche ed economiche, comparando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni sopra descritti, si è determinato, il prezzo medio unitario più probabile in una libera contrattazione di mercato e quindi, quello globale. Il prezzo medio riscontrato per l'appartamento è di Euro 900,00/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Acquadolci, agenzie: S. Agata di Militello, osservatori del mercato immobiliare Acquadolci, ed inoltre: siti web specializzati

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	140,90	0,00	126.810,00	126.810,00
				<b>126.810,00 €</b>	<b>126.810,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 125.810,00**

**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: **€. 18.871,50**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 0,50**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 106.938,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 27/2023

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **Magazzino** a ACQUEDOLCI, Strada Vicinale Sughereta snc, accessibile dalla S.S.289, della superficie commerciale di (32,00 mq) per la quota di 1/2 di piena proprietà (**###DATO OSCURATO###**).

Magazzino parzialmente diruto composto da unico vano. L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, fa parte di un fabbricato rurale allo stato parzialmente diruto, con il tetto fatiscente ed in pessime condizioni, privo di qualsiasi finitura interna ed esterna, senza alcun impianto. L'accesso all'immobile è consentito da strada vicinale, in cattive condizioni, che si interrompe nei pressi dell'immobile oggetto della procedura.

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 26 Settembre 2023, l'immobile in questione, risulta in pieno stato di abbandono, con infissi esterni completamente divelti e materiale di vario genere abbandonato al suo interno.

Nel complesso l'immobile è in pessimo stato di conservazione in totale stato di abbandono.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 582 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 17mq, superficie catastale 24mq, rendita €51,80, indirizzo catastale: Strada Vicinale Sughereta snc, piano: T.

intestato a: **###DATO OSCURATO###**, **###DATO OSCURATO###**.

derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/07/2020 Pubblico ufficiale NARO Sede ACQUEDOLCI (ME) - UU Sede SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) Registrazione Volume 9990 n. 99 registrato in data 21/07/2020 - SUCCESSIONE DI **###DATO OSCURATO###** Voltura n. 7762.1/2020 - Pratica n. ME0046911 in atti dal 27/07/2020.

Coerenze: a Nord con Part.la 237 (altra ditta), a Est con strada vicinale, a Sud con Part.la 236 (altra ditta), a Ovest con Part.la 237 e 559 (altra ditta).

L'intero immobile si sviluppa su un piano fuori terra. Immobile costruito probabilmente in data antecedente al 1967, ex immobile rurale, derivante da COSTITUZIONE del 26/08/2019 Pratica n. ME0092845 in atti dal 27/08/2019 COSTITUZIONE (n. 1614.1/2019).

**B** **Abitazione di tipo popolare** a ACQUEDOLCI, Strada Vicinale Sughereta snc, accessibile dalla S.S.289, della superficie commerciale di (122,20 mq) per la quota di 1/2 di piena proprietà (**###DATO OSCURATO###**).

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 26 Settembre 2023, l'immobile in questione, risultava inaccessibile in quanto la strada di collegamento era interrotta da una coltre di arbusti e rovi che rendevano irraggiungibile il fabbricato in questione oggetto della procedura.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 583 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 7, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 103,00 mq, totale escluse aree esterne scoperte 96,00 mq, rendita 232,92 indirizzo catastale: Strada Vicinale Sughereta snc, piano: T.

intestato a: **###DATO OSCURATO###**, **###DATO OSCURATO###**.

derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/07/2020 Pubblico ufficiale NARO Sede ACQUEDOLCI (ME) - UU Sede SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) Registrazione Volume 9990 n. 99 registrato in data 21/07/2020 - SUCCESSIONE DI **###DATO OSCURATO###** Voltura n. 7762.1/2020 - Pratica n. ME0046911 in atti dal 27/07/2020.



Coerenze: a Nord con Part.la 584 (stessa ditta), a Est con Part.la 240 (stessa ditta), a Sud con Part.la 239 (stessa ditta), a Ovest con Part.la 585 (stessa ditta).

L'intero immobile si sviluppa su un piano fuori terra. Immobile costruito probabilmente in data antecedente al 1967, ex immobile rurale, derivante da COSTITUZIONE del 26/08/2019 Pratica n. ME0092845 in atti dal 27/08/2019 COSTITUZIONE (n. 1614.1/2019).

**C** **Abitazione di tipo popolare** a ACQUEDOLCI, Strada Vicinale Sughereta snc, accessibile dalla S.S.289, della superficie commerciale di **(88,70** mq) per la quota di 1/2 di piena proprietà **(###DATO OSCURATO###)**.

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 26 Settembre 2023, l'immobile in questione, risultava inaccessibile in quanto la strada di collegamento era interrotta da una coltre di arbusti e rovi che rendevano irraggiungibile il fabbricato in questione oggetto della procedura.

Identificazione catastale:

- foglio **13** particella **585** (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 7, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 63,00 mq, totale escluse aree esterne scoperte 57,00 mq, rendita 127,05 indirizzo catastale: Strada Vicinale Sughereta snc, piano: T.

intestato a: **(###DATO OSCURATO###)**, **(###DATO OSCURATO###)**.

derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/07/2020 Pubblico ufficiale NARO Sede ACQUEDOLCI (ME) - UU Sede SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) Registrazione Volume 9990 n. 99 registrato in data 21/07/2020 - SUCCESSIONE DI **(###DATO OSCURATO###)** Voltura n. 7762.1/2020 - Pratica n. ME0046911 in atti dal 27/07/2020.

Coerenze: a Nord con Part.la 584 e 586 (stessa ditta), a Est con Part.la 583 (stessa ditta), a Sud con Part.la 586 e 239 (stessa ditta), a Ovest con Part.la 586 (stessa ditta).

L'intero immobile si sviluppa su un piano fuori terra. Immobile costruito probabilmente in data antecedente al 1967, ex immobile rurale, derivante da COSTITUZIONE del 26/08/2019 Pratica n. ME0092845 in atti dal 27/08/2019 COSTITUZIONE (n. 1614.1/2019).

**D** **Terreno agricolo** a ACQUEDOLCI, Strada Vicinale Sughereta snc, accessibile dalla S.S.289, della superficie commerciale di **(9645,00** mq) per la quota di 1/2 di piena proprietà **(###DATO OSCURATO###)**.

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 26 Settembre 2023, l'immobile in questione, risultava inaccessibile in quanto la strada di collegamento era interrotta da una coltre di arbusti e rovi che rendevano irraggiungibile il fabbricato in questione oggetto della procedura.

Identificazione catastale:

- foglio **13** particella **239** (catasto terreni), qualità uliveto, classe 2, superficie 05 are 90 ca (590 mq), reddito dominicale € 5,18, reddito agrario € 2,44, indirizzo catastale: Strada Vicinale Sughereta snc.  
Coerenze: a Nord con Part.la 583, 584 (stessa ditta), a Est con Part.la 240 (stessa ditta), a Sud con Part.la 237 (altra ditta), a Ovest con Part.la 585 (stessa ditta).
- foglio **13** particella **240** (catasto terreni), qualità ficheto, classe 1, superficie 20 are 20 ca (2020 mq), reddito dominicale € 9,91, reddito agrario € 7,30, indirizzo catastale: Strada Vicinale Sughereta snc.  
Coerenze: a Nord con Part.la 584 (stessa ditta), a Est con strada vicinale, a Sud con Part.la 237 (altra ditta), a Ovest con Part.la 583, 239 (stessa ditta).
- foglio **13** particella **584** (catasto terreni), qualità uliveto, classe 2, superficie 32 are 40 ca (3240 mq), reddito dominicale € 28,45, reddito agrario € 13,39, indirizzo catastale: Strada Vicinale Sughereta snc.  
Coerenze: a Nord con strada vicinale Marino, a Est con Part.la 240 (stessa ditta), a Sud con Part.la 240 (stessa ditta), a Ovest con Part.la 583, 586 (stessa ditta).
- foglio **13** particella **586** (catasto terreni), qualità uliveto, classe 3, superficie 37 are 95 ca (3795 mq), reddito dominicale € 29,40, reddito agrario € 13,72, indirizzo catastale: Strada Vicinale Sughereta snc.  
Coerenze: a Nord con Part.la 171 (altra ditta), a Est con Part.la 584 (stessa ditta), a Sud con Part.la 249 (altra ditta), a Ovest con Part.la 246, 247 (stessa ditta).

gli immobili di cui sopra sono intestati a: **(###DATO OSCURATO###)**, **(###DATO OSCURATO###)**.



derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/07/2020 Pubblico ufficiale NARO Sede ACQUEDOLCI (ME) - UU Sede SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) Registrazione Volume 9990 n. 99 registrato in data 21/07/2020 - SUCCESSIONE DI **###DATO OSCURATO###** Voltura n. 7762.1/2020 - Pratica n. ME0046911 in atti dal 27/07/2020.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	9887,90 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 38.250,00
Data della valutazione:	16/05/2024

Il bene oggetto di stima, essendo allo stato attuale di proprietà di un soggetto privato (persona fisica) e non di un soggetto giuridico (titolare di P.iva), con riferimento all'art.10 del DPR 633/1972, relativamente alla vendita è esente IVA.

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 26 Settembre 2023, gli immobili in questione, risultano in stato di abbandono, come specificato nel relativo paragrafo.

## 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuno.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulato il 30/05/2023 a firma di Tribunale di Patti ai nn. 489/2023 di repertorio, trascritta il 23/06/2023 a Messina ai nn. 17431/13971, a favore di SIENA NPL 2018 SRL, contro **###DATO OSCURATO###**, derivante da Verbale pignoramento immobili.

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 1/2, in forza di Successione in morte di **###DATO OSCURATO###** nata il **###DATO OSCURATO###** a **###DATO OSCURATO###** C.F. **###DATO OSCURATO###**, deceduta il **###DATO OSCURATO###**, registrata il 21/07/2020 al numero di repertorio 99/9990 Messina atti pubbl.succ.iva sede di Messina, trascritta il 18/08/2020 ai nn. 18636/13736 devoluta per testamento.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE: *Nessuna.*

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.DIR n.440/D.R.U. del 15/05/2008 e Sentenza TAR Catania n.2380/08 rep. sen. su ricorso n.2168/08, l'immobile ricade in zona Agricola E ed in zona B del Parco dei Nebrodi, di cui alle art. 15 e 30 delle Norme tecniche di attuazione (N.T.A.). Destinazione d'uso: agricola;

2) Densità Edilizia per abitazione 0,03 mc./mq.;

3) Densità Edilizia per servizi annessi all'agricoltura 50% del volume realizzabile per abitazione;

4) Esecuzione: mediante singolo progetto;

5) Altezza massima: m. 7,50 per due piani fuori terra oltre seminterrato;

6) Tipo di interventi ammessi:

6.1.) Impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale delle risorse naturali (purchè il numero degli addetti non superi le 20 unità) secondo le indicazioni riportate dall'art. 22 della L.R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni e con le limitazioni dell'art. 15 della L.R. n. 78 del 12.06.1976; Art. 22 L.R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni: a) rapporto di copertura non superiore a un decimo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento; b) distacchi tra fabbricati non inferiori a dieci metri; c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'articolo 26 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495; d) parcheggi in misura non inferiore ad un decimo dell'area interessata; e) rispetto delle distanze stabilite dall'articolo 15 della legge regionale 12 giugno 1976, n. 78, come interpretato dall'articolo 2 della legge regionale 30 aprile 1991, n. 15; (12) f) distanza dagli insediamenti abitativi ed opere pubbliche previsti dagli strumenti urbanistici non inferiore a metri duecento, ad esclusione di quanto previsto dalla lettera c). Sono ammessi gli interventi previsti nel superiore art.22 così come integrato dall'art. 6 della L.R. 17/94 modificato dall'art. 6 della L.R. n.

34/94 in relazione delle attività consentite.

6.2.) Agriturismo: nell'ambito delle aziende agricole così come definite dalla L.R. n. 25 del 9.06.1994, possono essere destinate ad uso turisticostagionale parti dei fabbricati adibiti o da adibire a residenza. Per questo fine i predetti fabbricati possono essere ampliati fino ad un massimo del 30% della loro cubatura e comunque per non più di 300 mc ; ( art. 23 L.R. n. 71 del 27.12.1978).

6.3.) interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente

con le seguenti modalità: a) Manutenzione ordinaria; b) Manutenzione straordinaria; c) Interventi di Restauro e risanamento conservativo; d) Interventi di ristrutturazione; e) Ampliamento e sopraelevazione f) Demolizione e ricostruzione; 2) Densità fondiaria per gli interventi ammessi sul patrimonio esistente: a) Nei casi di ampliamento e sopraelevazione è possibile aggiungere volume alla costruzione esistente derivante dall'asservimento, trascritto con atto pubblico, di nuova superficie fondiaria alla particella su cui risulta catastato l'immobile. b) Nei casi di demolizione e ricostruzione è possibile realizzare lo stesso volume demolito il quale deve risultare documentato da apposito rilievo metrico e fotografico , vistato da un tecnico abilitato. Sul volume ricostruito è ammesso l'ampliamento con le modalità reviste dal superiore punto a).



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: CONFORME

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: CONFORME

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: CONFORME

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN ACQUEDOLCI Strada Vicinale Sughereta snc, accessibile dalla S.S.289

### MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO A

**Magazzino** a ACQUEDOLCI, Strada Vicinale Sughereta snc, accessibile dalla S.S.289, della superficie commerciale di (32,00 mq) per la quota di 1/2 di piena proprietà (**###DATO OSCURATO###**).

Magazzino parzialmente diruto composto da unico vano. L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, fa parte di un fabbricato rurale allo stato parzialmente diruto, con il tetto fatiscente ed in pessime condizioni, privo di qualsiasi finitura interna ed esterna, senza alcun impianto. L'accesso all'immobile è consentito da strada vicinale, in cattive condizioni, che si interrompe nei pressi dell'immobile oggetto della procedura.

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 26 Settembre 2023, l'immobile in questione, risulta in pieno stato di abbandono, con infissi esterni completamente divelti e materiale di vario genere abbandonato al suo interno.

Nel complesso l'immobile è in pessimo stato di conservazione in totale stato di abbandono.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 582 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 17mq, indirizzo catastale: Strada Vicinale Sughereta snc, piano: T.

intestato a: **###DATO OSCURATO###**, **###DATO OSCURATO###**.

derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/07/2020 Pubblico ufficiale NARO Sede ACQUEDOLCI (ME) - UU Sede SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) Registrazione Volume 9990 n. 99 registrato in data 21/07/2020 - SUCCESSIONE DI **###DATO OSCURATO###** Voltura n. 7762.1/2020 - Pratica n. ME0046911 in atti dal 27/07/2020.

Coerenze: a Nord con Part.la 237 (altra ditta), a Est con strada vicinale, a Sud con Part.la 236 (altra ditta), a Ovest con Part.la 237 e 559 (altra ditta).

L'intero immobile si sviluppa su un piano fuori terra. Immobile costruito probabilmente in data antecedente al 1967, ex immobile rurale, derivante da COSTITUZIONE del 26/08/2019 Pratica n. ME0092845 in atti dal 27/08/2019 COSTITUZIONE (n. 1614.1/2019).



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono S. Agata di Militello, Capo d'Orlando). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono insufficienti.

SERVIZI

negozi al dettaglio	al di sopra della media	
farmacie	al di sopra della media	
municipio	al di sopra della media	
spazi verde	al di sopra della media	

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 km	nella media	
ferrovia distante 5,6 km	nella media	
aeroporto distante 159 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	
esposizione:	buono	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	al di sopra della media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Magazzino parzialmente diruto composto da unico vano. L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, fa parte di un fabbricato rurale allo stato parzialmente diruto, con il tetto fatiscente ed in pessime condizioni, privo di qualsiasi finitura interna ed esterna, senza alcun impianto. L'accesso all'immobile è consentito da strada vicinale, in cattive condizioni, che si interrompe nei pressi dell'immobile oggetto della procedura.

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 26 Settembre 2023, l'immobile in questione, risulta in pieno stato di abbandono, con infissi esterni completamente divelti e materiale di vario genere abbandonato al suo interno.

Nel complesso l'immobile è in pessimo stato di conservazione in totale 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
Magazzino	26,00	x	100 %	=	26,00
Corte esterna	20,00	x	30 %	=	6,00
<b>Totale:</b>	<b>46,00</b>				<b>32,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerando la natura del bene sopra descritto, si è optato per una valutazione a corpo di Euro 6000,00.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: €6.000,00

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 6.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 3.000,00

BENI IN ACQUEDOLCI Strada Vicinale Sughereta snc, accessibile dalla S.S.289

## ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

DI CUI AL PUNTO B

**Abitazione di tipo popolare** a ACQUEDOLCI, Strada Vicinale Sughereta snc, accessibile dalla S.S.289, della superficie commerciale di **(122,20 mq)** per la quota di 1/2 di piena proprietà **(###DATO OSCURATO###)**.

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 26 Settembre 2023, l'immobile in questione, risultava inaccessibile in quanto la strada di collegamento era interrotta da una coltre di arbusti e rovi che rendevano irraggiungibile il fabbricato in questione oggetto della procedura.

### Identificazione catastale:

- foglio **13** particella **583** (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 7, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 103,00 mq, totale escluse aree esterne scoperte 96,00 mq, rendita 232,92 indirizzo catastale: Strada Vicinale Sughereta snc, piano: T.

intestato a: **###DATO OSCURATO###, ###DATO OSCURATO###**.

derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/07/2020 Pubblico ufficiale NARO Sede ACQUEDOLCI (ME) - UU Sede SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) Registrazione Volume 9990 n. 99 registrato in data 21/07/2020 - SUCCESSIONE DI **###DATO OSCURATO###** Voltura n. 7762.1/2020 - Pratica n. ME0046911 in atti dal 27/07/2020.

Coerenze: a Nord con Part.la 584 (stessa ditta), a Est con Part.la 240 (stessa ditta), a Sud con Part.la 239 (stessa ditta), a Ovest con Part.la 585 (stessa ditta).

L'intero immobile si sviluppa su un piano fuori terra. Immobile costruito probabilmente in data antecedente al 1967, ex immobile rurale, derivante da COSTITUZIONE del 26/08/2019 Pratica n. ME0092845 in atti dal 27/08/2019 COSTITUZIONE (n. 1614.1/2019).



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono S. Agata di Militello, Capo d'Orlando). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono insufficienti.

SERVIZI

negozi al dettaglio	al di sopra della media	
farmacie	al di sopra della media	
municipio	al di sopra della media	
spazi verde	al di sopra della media	

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 km	nella media	
ferrovia distante 5,6 km	nella media	
aeroporto distante 159 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	
esposizione:	buono	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	al di sopra della media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 26 Settembre 2023, l'immobile in questione, risultava inaccessibile in quanto la strada di collegamento era interrotta da una coltre di arbusti e rovi che rendevano irraggiungibile il fabbricato in questione oggetto della procedura.

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
Abitazione	100,00	x	100 %	=	100,00
Corte esterna	74,00	x	30 %	=	22,20
<b>Totale:</b>	<b>174,00</b>				<b>122,20</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerando la natura del bene sopra descritto, si è optato per una valutazione a corpo di Euro 24000,00.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: €24.000,00

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 24.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 12.000,00

BENI IN ACQUEDOLCI Strada Vicinale Sughereta snc, accessibile dalla S.S.289

## ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

DI CUI AL PUNTO C

**Abitazione di tipo popolare** a ACQUEDOLCI, Strada Vicinale Sughereta snc, accessibile dalla S.S.289, della superficie commerciale di **(88,70 mq)** per la quota di 1/2 di piena proprietà **(###DATO OSCURATO###)**.

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 26 Settembre 2023, l'immobile in questione, risultava inaccessibile in quanto la strada di collegamento era interrotta da una coltre di arbusti e rovi che rendevano irraggiungibile il fabbricato in questione oggetto della procedura.

### Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 585 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 7, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 63,00 mq, totale escluse aree esterne scoperte 57,00 mq, rendita 127,05 indirizzo catastale: Strada Vicinale Sughereta snc, piano: T.

intestato a: **###DATO OSCURATO###, ###DATO OSCURATO###**.

derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/07/2020 Pubblico ufficiale NARO Sede ACQUEDOLCI (ME) - UU Sede SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) Registrazione Volume 9990 n. 99 registrato in data 21/07/2020 - SUCCESSIONE DI **###DATO OSCURATO###** Voltura n. 7762.1/2020 - Pratica n. ME0046911 in atti dal 27/07/2020.

Coerenze: a Nord con Part.la 584 e 586 (stessa ditta), a Est con Part.la 583 (stessa ditta), a Sud con Part.la 586 e 239 (stessa ditta), a Ovest con Part.la 586 (stessa ditta).

L'intero immobile si sviluppa su un piano fuori terra. Immobile costruito probabilmente in data antecedente al 1967, ex immobile rurale, derivante da COSTITUZIONE del 26/08/2019 Pratica n. ME0092845 in atti dal 27/08/2019 COSTITUZIONE (n. 1614.1/2019).



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono S. Agata di Militello, Capo d'Orlando). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono insufficienti.

SERVIZI

negozi al dettaglio	al di sopra della media	
farmacie	al di sopra della media	
municipio	al di sopra della media	
spazi verde	al di sopra della media	

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 km	nella media	
ferrovia distante 5,6 km	nella media	
aeroporto distante 159 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	
esposizione:	buono	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	al di sopra della media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 26 Settembre 2023, l'immobile in questione, risultava inaccessibile in quanto la strada di collegamento era interrotta da una coltre di arbusti e rovi che rendevano irraggiungibile il fabbricato in questione oggetto della procedura.

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
Abitazione	62,00	x	100 %	=	62,00
Corte esterna	89,00	x	30 %	=	26,70
<b>Totale:</b>	<b>151,00</b>				<b>88,70</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerando la natura del bene sopra descritto, si è optato per una valutazione a corpo di Euro 12000,00.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: €12.000,00

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 12.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 6.000,00

BENI IN ACQUEDOLCI Strada Vicinale Sughereta snc, accessibile dalla S.S.289

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

Terreno agricolo a ACQUEDOLCI, Strada Vicinale Sughereta snc, accessibile dalla S.S.289, della superficie commerciale di (9645,00 mq) per la quota di 1/2 di piena proprietà (**###DATO OSCURATO###**).

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 26 Settembre 2023, l'immobile in questione, risultava inaccessibile in quanto la strada di collegamento era interrotta da una coltre di arbusti e rovi che rendevano irraggiungibile il fabbricato in questione oggetto della procedura.

### Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 239 (catasto terreni), qualità uliveto, classe 2, superficie 05 are 90 ca (590 mq), reddito dominicale € 5,18, reddito agrario € 2,44, indirizzo catastale: Strada Vicinale Sughereta snc.  
Coerenze: a Nord con Part.la 583, 584 (stessa ditta), a Est con Part.la 240 (stessa ditta), a Sud con Part.la 237 (altra ditta), a Ovest con Part.la 585 (stessa ditta).
- foglio 13 particella 240 (catasto terreni), qualità ficheto, classe 1, superficie 20 are 20 ca (2020 mq), reddito dominicale € 9,91, reddito agrario € 7,30, indirizzo catastale: Strada Vicinale Sughereta snc.  
Coerenze: a Nord con Part.la 584 (stessa ditta), a Est con strada vicinale, a Sud con Part.la 237 (altra ditta), a Ovest con Part.la 583, 239 (stessa ditta).
- foglio 13 particella 584 (catasto terreni), qualità uliveto, classe 2, superficie 32 are 40 ca (3240 mq), reddito dominicale € 28,45, reddito agrario € 13,39, indirizzo catastale: Strada Vicinale Sughereta snc.  
Coerenze: a Nord con strada vicinale Marino, a Est con Part.la 240 (stessa ditta), a Sud con Part.la 240 (stessa ditta), a Ovest con Part.la 583, 586 (stessa ditta).
- foglio 13 particella 586 (catasto terreni), qualità uliveto, classe 3, superficie 37 are 95 ca (3795 mq), reddito dominicale € 29,40, reddito agrario € 13,72, indirizzo catastale: Strada Vicinale Sughereta snc.





impianti tecnici:

al di sopra della media



stato di manutenzione generale:

nella media



servizi:

nella media



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 26 Settembre 2023, l'immobile in questione, risultava inaccessibile in quanto la strada di collegamento era interrotta da una coltre di arbusti e rovi che rendevano irraggiungibile il fabbricato in questione oggetto della procedura.

#### 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	9645,00	x	100 %	=	9645,00
<b>Totale:</b>	<b>9645,00</b>				<b>9645,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerando la natura del bene sopra descritto, si è optato per una valutazione a corpo di Euro 48.000,00.

##### 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): € 24.000,00

#### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Considerando la natura del bene sopra descritto, si è optato per una valutazione a corpo di Euro 3000,00.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Acquedolci, agenzie: S. Agata di Militello, osservatori del mercato immobiliare Acquedolci, ed inoltre: siti web specializzati

##### 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	32,00	0,00	6.000,00	3.000,00
B	Abitazione	122,20	0,00	24.000,00	12.000,00
C	Abitazione	88,70	0,00	12.000,00	6.000,00
D	Terreno agricolo	9645,00	0,00	48.000,00	24.000,00
		<b>9887,90</b>		<b>90.000,00 €</b>	<b>45.000,00 €</b>

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: **€. 45.000,00**

**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: **€. 6.750,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 38.250,00**

data 16/05/2024

il tecnico incaricato  
Arch. Cristian Giardinieri

