



# TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 3/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dr.sa MICHELA A. LA PORTA

CUSTODE:  
Avv. ROSALIA AMATA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/09/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**MARIA NUCCIA CALANNI MACCHIO**

CF: CLNMNC58H42A177L  
con studio in SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) VIA C. Alberto, 7  
telefono: 0941723017  
email: m.calannimacchio@awn.it  
PEC: marianuccia.calanni-macchio@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 3/2021

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

MAGAZZINO - DEPOSITO ( categoria catastale C/2 magazzino / locale di deposito), in REITANO (ME) Via T [REDACTED] cie commerciale di **87,50** mq, in proprietà per la quota di 1/2 ciascuno di [REDACTED] e [REDACTED].

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al primo piano. Ha un'altezza interna di m. 2.66.

Identificazione catastale: Foglio 11 particella 452 sub 1, Foglio 11 part. 454 (catasto fabbricati ) categoria C/2, classe 1, consistenza mq 100, rendita 330,53 Euro, dati di superficie 87 mq.

Indirizzo catastale: Reitano, Via Trappeto n. 15 Piano 1, intestato a [REDACTED] e [REDACTED]

Coerenze: I fronti principale e secondario prospettano su via Trappeto, il fronte est prospetta parzialmente su altri fabbricati, il fronte ovest prospetta su altro fabbricato stessa ditta.

L'immobile è stato costruito in data al 1946, come riportato nell'atto di acquisto del 20/10/1975 Rep. 10404 Racc. 2949 notaio Tamburello Giuseppe.

E' composto da n. 2 vani, un piccolo bagno, un camerino, un vano che funge da ingresso ed un sottoscala. Questo ultimo posto in corrispondenza di una scala interna che conduce ad un piano soprastante consistente in un sottotetto allo stato rustico, privo di infissi, di finiture essenziali ed inagibile.

IL PIANO SOPRASTANTE NON E' RIPORTATO NELL'ATTO DI ACQUISTO.

" NON E' CENSITO IN CATASTO - NON E' RIPORTATO NELLA PROCEDURA "

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>87,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 35.793,20</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 30.424,22</b>
Data della valutazione:	<b>13/09/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



## 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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 22/12/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Patti ai nn. Rep. n. 791 di repertorio, trascritta il 10/02/2021 a Messina ai nn. 3275/2491, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* derivante da Atto di precetto notificato il 09/10/2020 a mezzo di servizio postale con plico raccomandato con avviso di ricevimento n° 78509680578-2 e n° 78509680577-1 del 06/10/2020.

Atto di pignoramento veniva consegnato dall'Ufficiale Giudiziario in data 22/12/2020.

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 ciascuno, in forza di Atto di compravendita (dal 20/10/1975), con atto stipulato il 20/10/1975 a firma di Notaio Tamburello Giuseppe ai nn. 10404/2949 di repertorio, registrato il 23/10/1975 a Mistretta ai nn. 321 V. 113, trascritto il 03/11/1975 a Messina ai nn. 16116/14591.

Nell'atto indicato, l'immobile era individuato al foglio 11 particelle 452 e 454, via Trappeto n. 15, piano 1, categoria C/2, classe 1, mq 100, rendita catastale lire 510. I dati catastali erano stati rilevati dal certificato rilasciato dall'ufficio Tecnico Erariale di Messina.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita (dal 27/01/1946 fino al 20/10/1975), con atto stipulato il 27/01/1946 a firma di Notaio Adorno Mario , registrato il 06/02/1946 a Mistretta ai nn. 253 Volume 94



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia ( con contributo L. R. 38 del 18/08/1978 ) **N. 8 del 25/10/1983** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Riparazione e ammodernamento di un fabbricato sito in via Trappeto , rilasciata il 27/10/1983.

Il titolo per " l'Esecuzione dei lavori di riparazione organica del fabbricato sito nella Via Trappeto con destinazione civile abitazione " Veniva, invece, approvata limitatamente per le opere di ristrutturazione della copertura. .

Gli elaborati progettuali allegati all'atto autorizzativo, sopra richiamato, riportavano l'immobile nello stato di fatto e con la destinazione d'uso abitativo in cui si trovava: " Consistente di primo piano e di piano sottotetto con copertura a tetto in legno e manto di eternit. I due piani erano collegati da una scala interna posta in posizione centrale. " Mentre, il titolo con cui l'immobile veniva acquistato, atto di compravendita del 20/10/1975 - notaio Tamburello Giuseppe - rep. 10404 racc. 2949, riportava un " Fabbricato urbano sito in Reitano alla via Trappeto n. 15, composto di due vani a prima elevazione"

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvazione dell'Assessorato del Territorio e dell' Ambiente con decreto del 11/02/2009, l'immobile ricade in zona " A " Zone omogenee storiche ( Art. 23 delle Norme di Attuazione). Norme tecniche di attuazione ed indici: 23.1. - Le zone omogenee storiche "A", sono costituite dai nuclei centrali degli antichi abitati il cui impianto morfologico urbano e la stessa qualità formale dei manufatti edilizi vanno preservati. Tali zone sono classificate "A", in relazione sia agli impianti morfologici del nucleo urbano cui appartengono, sia alle tipologie edilizie che li caratterizzano, ed ancora in relazione alle epoche di formazione dei tessuti urbani. 23.2.- In tutte le zone "A" sono solo ammessi interventi finalizzati sostanzialmente al recupero, evitando alterazioni dei volumi esistenti e dell'aspetto tecnico-formale delle superfici esterne, ivi comprese le pavimentazioni stradali di antica fattura e di pregio.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- € 350,00 spese tecniche per elaborazione Docfa - variazione catastale per cambio d'uso + € 50,00 per diritti di presentazione all'Agenzia del Territorio di Messina: €400,00

Non era riscontrabile planimetria catastale digitale e cartacea. A seguito della difformità verificata, è stata effettuata denuncia di Variazione catastale n. ME0081626 del 02/09/2022, in atti dal 05/09/2022, per "Planimetria Mancante" con presentazione di planimetria catastale. La regolarizzazione è stata effettuata nel corso della perizia. L'immobile risulta conforme nella disposizione planimetria e nella destinazione catastale C/2. Tuttavia la destinazione degli spazi abitativi interni all'unità immobiliare è stata riportata come nella realtà. Necessita, pertanto, di cambio d'uso catastale che dovrà essere effettuato successivamente al cambio urbanistico.



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:****CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile manca di certificazione di Agibilità (normativa di riferimento: DPR 380/2001 Art. 24 " Agibilità ")

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti di segreteria /istruttoria per presentazione SCA ( segnalazione certificata per l'agibilità): €51,65
- competenze tecniche presunte per : €1.000,00

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La destinazione d'uso dell'immobile è di magazzino/deposito mentre viene utilizzato come abitazione. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 Art. 22 - L.R. 10/08/2016 n.16 Art. 10 - L.R. 06/08/2021 n. 23 Art. 10 )

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione indicata all'art. 37, comma 1 DPR 380/2001 per regolarizzazione : €516,00
- diritti di segreteria /istruttoria : €51,65
- competenze tecniche presunte : €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: il tempo essenziale per la redazione e per l'istruttoria da parte degli uffici pubblici

Riferita al cambio di destinazione d'uso.

In caso di interventi realizzati in assenza di segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono regolarizzare l'intervento in sanatoria, con la presentazione di SCIA, in quanto urbanisticamente non rilevante e compatibile con la zona territoriale omogenea in cui ricade l'immobile e, pertanto, conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

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

BENI IN REITANO VIA TRAPPETO 15

DI CUI AL PUNTO A

MAGAZZINO - DEPOSITO ( categoria catastale C/2 magazzino / locale di deposito), in REITANO (ME) Via Trappeto n. 15, della superficie commerciale di **87,50** mq, in proprietà per la quota di 1/2 ciascuno di [REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al primo piano. Ha un'altezza interna di m. 2.66.

Identificazione catastale: Foglio 11 particella 452 sub 1, Foglio 11 part. 454 (catasto fabbricati ) categoria C/2, classe 1, consistenza mq 100, rendita 330,53 Euro, dati di superficie 87 mq.

Indirizzo catastale: Reitano, Via Trappeto n. 15 Piano 1, intestato a [REDACTED] e [REDACTED]

Coerenze: I fronti principale e secondario prospettano su via Trappeto, il fronte est prospetta



parzialmente su altri fabbricati, il fronte ovest prospetta su altro fabbricato stessa ditta.

L'immobile è stato costruito in data al 1946, come riportato nell'atto di acquisto del 20/10/1975 Rep. 10404 Racc. 2949 notaio Tamburello Giuseppe.

E' composto da n. 2 vani, un piccolo bagno, un camerino, un vano che funge da ingresso ed un sottoscala. Questo ultimo posto in corrispondenza di una scala interna che conduce ad un piano soprastante consistente in un sottotetto allo stato rustico, privo di infissi, di finiture essenziali ed inagibile.

**IL PIANO SOPRASTANTE NON E' RIPORTATO NELL'ATTO DI ACQUISTO.**

**" NON E' CENSITO IN CATASTO - NON E' RIPORTATO NELLA PROCEDURA "**

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale. Le zone limitrofe sono anch'esse residenziali. I più importanti centri limitrofi sono: Santo Stefano di Camastra, Mistretta, Castel di Lucio, Tusa, Motta D'Affermo. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti, sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Vicina al percorso turistico culturale "FIUMARA D'ARTE" considerato uno tra i più interessanti parchi di sculture.

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante poco più di 8 km,dallo  
svincolo autostradale



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il magazzino / deposito, risulta ubicato al primo piano, in via Trappeto n. 15. Ad esso si accede da una scala esterna di pertinenza. E' composto da n. 2 vani, un piccolo bagno, un camerino, un vano che funge da ingresso ed un sottoscala. Questo ultimo posto in corrispondenza di una scala interna che conduce ad un piano soprastante. I vani principali sono utilizzati, in maniera impropria essendo l'immobile destinato a magazzino, come vano cucina-soggiorno e vano letto. Allo stato attuale l'immobile è caratterizzato da finiture pessime e da un quadro statico vulnerabile, sono presenti evidenti lesioni sia nel solaio di calpestio che nel solaio di copertura.

**Il piano soprastante a cui si accede unicamente dalla scala interna, prima descritta, consiste in un sottotetto allo stato rustico, con struttura portante mista e copertura in ferro/legno e lastre in eternit. Composto da due vani, posti rispettivamente sui due lati della scala, e da un terrazzo. Risulta privo di infissi, di finiture essenziali ed inagibile. Vi sono ubicati n. 2 serbatoi in eternit per la riserva idrica del piano sottostante.**

**ESSO NON E' RIPORTATO NELL'ATTO DI ACQUISTO "** Atto di acquisto del 20/10/1975, Rep. 10404 Rac. 2949 - notaio Tamburello Giuseppe, trascritto il 03/11/1975 ai nn. 16116/14591, era pervenuto agli originari proprietari per averlo acquistato con atto del 27/01/1946 - notaio Mario Adorno, registrato il 06/02/1946 al n. 253 vol. 94.

**" NON E' CENSITO IN CATASTO - NON E' RIPORTATO NELLA 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
MAGAZZINO/DEPOSITO	87,50	x	100 %	=	87,50
<b>Totale:</b>	<b>87,50</b>				<b>87,50</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 87,50 x 455,00 = **39.812,50**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 39.812,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 39.812,50**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la valutazione si è tenuto conto del valore di mercato di immobili della zona con analoghe caratteristiche tipologiche e di finitura e delle caratteristiche d'ambito del contesto territoriale ed ambientale in cui l'immobile è ubicato, essendo l'immobile ricadente in zona storica di pregio ambientale del PRG vigente. Tuttavia la valutazione ha tenuto conto del fatto che l'immobile risulta privo di finiture interne, presenta uno stato conservativo scadente e richiede interventi di ristrutturazione e di adeguamento strutturale. Pur essendo la destinazione catastale dell'immobile C/2 - magazzino /deposito, la valutazione è stata riferita ai parametri della tipologia abitativa di tipo economico, in conformità alla destinazione e consistenza reale dell'immobile.

Le fonti di informazione sono desunte da osservatori del mercato immobiliare locale e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate.

Anno 2021 - Semestre 2°, riferiti ad abitazioni di tipo economico con stato conservativo NORMALE, con valori minimi e massimi di €455 - 670.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Reitano, osservatori del mercato immobiliare locali

## 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		87,50	0,00	39.812,50	39.812,50
				<b>39.812,50 €</b>	<b>39.812,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.019,30**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 35.793,20**

**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: **€ 5.368,98**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 30.424,22**



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 3/2021

**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

MAGAZZINO - DEPOSITO ( categoria catastale C/2 magazzino / locale di deposito), in REITANO (ME) Via Ar [REDACTED] commerciale di **51,50** mq, in proprietà per la quota di 1000/1000 di [REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Ha un'altezza interna di m. 3.51.

Identificazione catastale: Foglio 11 particella 416 sub 1, ( catasto fabbricati ) categoria C/2, classe 2, consistenza mq 31, rendita 120,08 Euro, dati di superficie 51 mq.

Indirizzo catastale:Reitano, Via Archimede n. 52 Piano terra, intestato [REDACTED]

Coerenze:Unico fronte esterno è il fronte principale su via Archimede, gli altri fronti sono confinanti con altri fabbricati.

L'immobile è stato costruito in data anteriore al 1963, data di atto di acquisto del 12/06/1963 Rep. 18006 Racc. 8548 notaio Saitta Giuseppe.

Posto al piano terra, con accesso diretto dalla strada, è composto da un unico vano diviso centralmente da un arcone in muratura. Ha un'altezza utile interna di m. 3.51 mentre la parte posteriore, rispetto all'arco centrale, risulta soppalcata con un'altezza utile di m. 2.11. Nell'area esterna libera, facente parte della particella, risulta ubicato un serbatoio in polietilene per la riserva idrica. Allo stato attuale l'immobile è caratterizzato da finiture mediocri.

(\*\*) Tra le categorie del programma non c'è la categoria corrispondente. La categoria catastale è MAGAZZINO/DEPOSITO C/2.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>51,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 14.655,85</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 12.457,47</b>
Data della valutazione:	<b>13/09/2022</b>

**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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulato il 22/12/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Patti ai nn. Rep. n. 791 di repertorio, trascritto il 10/02/2021 a Messina ai nn. 3275/2491, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* derivante da Atto di precetto notificato il 09/10/2020 a mezzo di servizio postale con plico raccomandato con avviso di ricevimento n° 78509680578-2 e n° 78509680577-1 del 06/10/2020.

Atto di pignoramento veniva consegnato dall'Ufficiale Giudiziario in data 22/12/2020.

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

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di acquisto (dal 12/06/1963), con atto stipulato il 12/06/1963 a firma di Notaio Saitta Giuseppe ai nn. 18006/8548 di repertorio, registrato il 02/07/1963 a Mistretta ai nn. 1 V. 106, trascritto il 11/07/1963 a Messina ai nn. 12569/10930.

Nell'atto indicato, l'immobile era individuato al foglio 11 particella 416, via Archimede n. 52, piano terreno, categoria C/2, classe 2, mq 31, rendita catastale lire 189.

##### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

Non risulta essere stato rilasciato alcun titolo edilizio per l'immobile in oggetto, come da attestazione



del 19/10/2021, rilasciata dal responsabile dell'area tecnica del comune di Reitano.

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvazione dell'Assessorato del Territorio e dell' Ambiente con decreto del 11/02/2009, l'immobile ricade in zona " A " Zone omogenee storiche ( Art. 23 delle Norme di Attuazione). Norme tecniche di attuazione ed indici: 23.1. - Le zone omogenee storiche "A", sono costituite dai nuclei centrali degli antichi abitati il cui impianto morfologico urbano e la stessa qualità formale dei manufatti edilizi vanno preservati. Tali zone sono classificate "A", in relazione sia agli impianti morfologici del nucleo urbano cui appartengono, sia alle tipologie edilizie che li caratterizzano, ed ancora in relazione alle epoche di formazione dei tessuti urbani. 23.2.- In tutte le zone "A" sono solo ammessi interventi finalizzati sostanzialmente al recupero, evitando alterazioni dei volumi esistenti e dell'aspetto tecnico-formale delle superfici esterne, ivi comprese le pavimentazioni stradali di antica fattura e di pregio.

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Non era riscontrabile planimetria catastale digitale e cartacea. A seguito della difformità verificata, è stata effettuata denuncia di Variazione catastale n. ME0081625 del 02/09/2022, in atti dal 05/09/2022, per "Planimetria Mancante" con presentazione di planimetria catastale. La regolarizzazione è stata effettuata nel corso della perizia.

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile manca di certificazione di Agibilità (normativa di riferimento: DPR 380/2001 Art. 24 " Agibilità ")

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti di segreteria /istruttoria per presentazione SCA ( segnalazione certificata per l'agibilità): €51,65
- competenze tecniche presunte per : €1.000,00

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

BENI IN REITANO VIA ARCHIMEDE 52



**DEPOSITO ARTIGIANALE**

## DI CUI AL PUNTO A

MAGAZZINO - DEPOSITO ( categoria catastale C/2 magazzino / locale di deposito), in REITANO (ME) Via Archimede n. 52, della superficie commerciale di **51,50** mq, in proprietà per la quota di 1000/1000 di [REDACTED]

L'unità immo [REDACTED] e è posta al piano terra. Ha un'altezza interna di m. 3.51.

Identificazione catastale: Foglio 11 particella 416 sub 1, ( catasto fabbricati ) categoria C/2, classe 2, consistenza mq 31, rendita 120,08 Euro, dati di superficie 51 mq. [REDACTED]

Indirizzo catastale:Reitano, Via Archimede n. 52 Piano terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze:Unico fronte esterno è il fronte principale su via Archimede, gli altri fronti sono confinanti con altri fabbricati.

L'immobile è stato costruito in data anteriore al 1963, data di atto di acquisto del 12/06/1963 Rep. 18006 Racc. 8548 notaio Saitta Giuseppe.

Posto al piano terra, con accesso diretto dalla strada, è composto da un unico vano diviso centralmente da un arcone in muratura. Ha un'altezza utile interna di m. 3.51 mentre la parte posteriore, rispetto all'arco centrale, risulta soppalcata con un'altezza utile di m. 2.11. Nell'area esterna libera, facente parte della particella, risulta ubicato un serbatoio in polietilene per la riserva idrica. Allo stato attuale l'immobile è caratterizzato da finiture mediocri.

(\*\*) Tra le categorie del programma non c'è la categoria corrispondente. La categoria catastale è MAGAZZINO/DEPOSITO C/2.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Santo Stefano di Camastra, Mistretta, Castel di Lucio, Tusa, Motta D'Affermo. ). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Vicina al percorso turistico culturale "FIUMARA D'ARTE" considerato uno tra i più interessanti parchi di sculture.

## COLLEGAMENTI

autostrada distante poco più di 8 km, dallo svincolo autostradale



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il magazzino / deposito, risulta ubicato in via Archimede n. 52. ( il numero civico appena visibile sulla porta d'ingresso è 71)

Posto al piano terra, con accesso diretto dalla strada, è composto da un unico vano diviso centralmente da un arcone in muratura. La parte posteriore rispetto all'arco in muratura risulta soppalcato. Ha un comodo accesso dalla strada, con un infisso in ferro, ed una piccola finestrella, posta lateralmente all'accesso. Ha un'altezza utile interna di m. 3.51 mentre la parte soppalcata ha un'altezza utile, nella parte sottostante, di m. 2.11. E' utilizzato prevalentemente come deposito per uso familiare. Nell'area esterna libera, facente parte della particella, risulta ubicato un serbatoio in polietilene per la riserva idrica.

Allo stato attuale l'immobile è caratterizzato da finiture mediocri.

## CONSISTENZA:

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





## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito artigianale	51,50	0,00	15.707,50	15.707,50
				<b>15.707,50 €</b>	<b>15.707,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.051,65**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 14.655,85**

**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: **€ 2.198,38**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 12.457,47**



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 3/2021

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

ABITAZIONE - FABBRICATO INDIPENDENTE ( categoria catastale A/2 abitazione di tipo civile), in REITANO (ME) Via Trappeto, della superficie commerciale di **81,00** mq, in proprietà per la quota di 1/2 ciascuno di [REDACTED] e [REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra/Seminterrato1.

Identificazione catastale:Foglio 11 particella 450 sub 5, Foglio 11 part. 451 sub 3, ( catasto fabbricati ) categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale mq 81,00, rendita 89,863 Euro.

Indirizzo catastale:Reitano, Via Trappeto, intestato a [REDACTED] e [REDACTED]

Coerenze:Ha due fronti liberi che prospettano su via Trappeto ed i rimanenti due confinano con altri fabbricati.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra. Immobile costruito intorno al 1960.

Ha accesso diretto dalla strada su entrambi i piani, essendo la via Trappeto in forte pendio. Ha una struttura portante in muratura e copertura a tetto con struttura in legno e tegole di tipo siciliano. Essendo l'immobile interessato da una condizione di dissesto strutturale generalizzato, non è stato possibile effettuare accesso interno per verificarne la superficie e l'esatta corrispondenza con la planimetria catastale. Dal sopralluogo visivo è stato possibile constatare che anche il solaio del piano terra ha struttura in legno, con travi a sezione circolare di vario diametro. Queste ultime, interessate da fenomeni di rottura in mezzeria, hanno causato il cedimento del solaio. Anche le componenti lignee della copertura sono interessate da fenomeni di degrado.

Sembrerebbe rispondente a quanto riportato nella planimetria catastale in atti presso il catasto edilizio urbano dell'ufficio provinciale - Territorio di Messina.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>81,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 32.400,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 27.540,00</b>
Data della valutazione:	<b>13/09/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



## 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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 22/12/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Patti ai nn. Rep. n. 791 di repertorio, trascritto il 10/02/2021 a Messina ai nn. 3275/2491, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* derivante da Atto di precetto notificato il 09/10/2020 a mezzo di servizio postale con plico raccomandato con avviso di ricevimento n° 78509680578-2 e n° 78509680577-1 del 06/10/2020.

Atto di pignoramento veniva consegnato dall'Ufficiale Giudiziario in data 22/12/2020.

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 ciascuno, in forza di Atto di compravendita (dal 10/08/1998), con atto stipulato il 10/08/1998 a firma di Notaio Tamburello Giuseppe ai nn. 19279/8517 di repertorio, registrato il 13/08/1998 a Mistretta ai nn. 115 V. 1, trascritto il 19/08/1998 a Messina ai nn. 17779/15109.

Nell'atto indicato, l'immobile è individuato al foglio 11 particelle 450, subalterno 5, e 451 subalterno 3, via Trappeto, piano T-S/1, categoria A/2, classe 1, mq 100, vani 3,0, rendita catastale lire 174.000. Fabbricato urbano ad uso abitazione sito in Reitano alla via Trappeto nn. 25-27-29, composto di tre vani sottostrada ad uso cantina e di una camera, cucina e wc a piano terreno.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/32 - 14/32 - 3/32 - 13/32, in forza di Atto di divisione (dal 09/08/1985 fino al 10/08/1998), con atto stipulato il 09/08/1985 a firma di Notaio Tamburello



Giuseppe ai nn. 13611 di repertorio, registrato il 16/08/1985 a Mistretta ai nn. 386 Vol. 122.  
A seguito di denuncia di successione, per la morte del genitore, registrata a Mistretta il 2/12/1975 al n. 317 Vol. 136 l'usufrutto uxorio ( derivante da precedente denuncia di successione per morte del coniuge di questa ultima, registrata a Mistretta il 18/08/1972 al n. 150 Vol. 133 ) si riunisce alla proprietà come da relativa riunione di usufrutto registrato a Mistretta il 05/12/1975 al n. 112 Vol. 51.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non risulta essere stato rilasciato alcun titolo edilizio per l'immobile in oggetto, come da attestazione del 19/10/2021 prot. 4075, rilasciata dal responsabile dell'area tecnica del comune di Reitano.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Non risulta essere stato rilasciato alcun titolo edilizio per l'immobile in oggetto, come da attestazione del 19/10/2021 prot. 4075, rilasciata dal responsabile dell'area tecnica del comune di Reitano., l'immobile ricade in zona " A " Zone omogenee storiche ( Art. 23 delle Norme di Attuazione). Norme tecniche di attuazione ed indici: 23.1. - Le zone omogenee storiche "A", sono costituite dai nuclei centrali degli antichi abitati il cui impianto morfologico urbano e la stessa qualità formale dei manufatti edilizi vanno preservati. Tali zone sono classificate "A", in relazione sia agli impianti morfologici del nucleo urbano cui appartengono, sia alle tipologie edilizie che li caratterizzano, ed ancora in relazione alle epoche di formazione dei tessuti urbani. 23.2.- In tutte le zone "A" sono solo ammessi interventi finalizzati sostanzialmente al recupero, evitando alterazioni dei volumi esistenti e dell'aspetto tecnico-formale delle superfici esterne, ivi comprese le pavimentazioni stradali di antica fattura e di pregio.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Dal sopralluogo visivo effettuato, non essendo stato possibile accedere all'interno dell'immobile per cedimenti strutturali, sembrerebbe che la attuale planimetria catastale, presente presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Messina – Servizi Catastali, sia conforme all'immobile.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN REITANO VIA TRAPPETO

DI CUI AL PUNTO A



**ABITAZIONE - FABBRICATO INDIPENDENTE** ( categoria catastale A/2 abitazione di tipo civile), in REITANO (ME) Via Trappeto, della superficie commerciale di **81,00** mq, in proprietà per la quota di 1/2 ciascuno di [REDACTED] e [REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra/Seminterrato1.

Identificazione catastale:Foglio 11 particella 450 sub 5, Foglio 11 part. 451 sub 3, ( catasto fabbricati ) categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale mq 81,00, rendita 89,863 Euro.

Indirizzo catastale:Reitano, Via Trappeto, intestato a [REDACTED] e [REDACTED]

Coerenze:Ha due fronti liberi che prospettano su via Trappeto ed i rimanenti due confinano con altri fabbricati.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra. Immobile costruito intorno al 1960.

Ha accesso diretto dalla strada su entrambi i piani, essendo la via Trappeto in forte pendio. Ha una struttura portante in muratura e copertura a tetto con struttura in legno e tegole di tipo siciliano. Essendo l'immobile interessato da una condizione di dissesto strutturale generalizzato, non è stato possibile effettuare accesso interno per verificarne la superficie e l'esatta corrispondenza con la planimetria catastale. Dal sopralluogo visivo è stato possibile constatare che anche il solaio del piano terra ha struttura in legno, con travi a sezione circolare di vario diametro. Queste ultime, interessate da fenomeni di rottura in mezzera, hanno causato il cedimento del solaio. Anche le componenti lignee della copertura sono interessate da fenomeni di degrado.

Sembrerebbe rispondente a quanto riportato nella planimetria catastale in atti presso il catasto edilizio urbano dell'ufficio provinciale - Territorio di Messina.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Santo Stefano di Camastra, Mistretta, Castel di Lucio, Tusa, Motta D'Affermo. ). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Vicina al percorso turistico culturale "FIUMARA D'ARTE" considerato uno tra i più interessanti parchi di sculture.

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante poco più di 8 km, dallo  
svincolo autostradale



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L' immobile - fabbricato indipendente, con destinazione A/2, abitazione, risulta ubicato in via Trappeto.

Risulta composto da piano terra e piano S/1, con accesso diretto dalla strada su entrambi i piani, essendo la via Trappeto in forte pendio. Ha due fronti liberi con accessi dalla strada e due fronti confinanti con altri fabbricati. Ha una struttura portante in muratura e copertura a tetto con struttura in legno e tegole di tipo siciliano. Essendo l'immobile interessato da una condizione di dissesto strutturale generalizzato, non è stato possibile effettuare accesso interno per verificarne la superficie e l'esatta corrispondenza con la planimetria catastale. Dal sopralluogo visivo è stato possibile constatare che anche il solaio del piano terra ha struttura in legno, con travi a sezione circolare di vario diametro. Queste ultime, interessate da fenomeni di rottura in mezzera, hanno causato il cedimento del solaio. Anche le componenti lignee della copertura sono interessate da fenomeni di degrado.

Sembrerebbe rispondente a quanto riportato nella planimetria catastale in atti presso il catasto edilizio urbano dell'ufficio provinciale - Territorio di Messina.



## 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 indipendente	-	fabbricato	81,00	x	100 % = 81,00
<b>Totale:</b>			<b>81,00</b>		<b>81,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 81,00 x 400,00 = **32.400,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 32.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 32.400,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la valutazione si è tenuto conto del valore di mercato di immobili della zona con analoghe caratteristiche tipologiche e di finitura e delle caratteristiche d'ambito del contesto territoriale ed ambientale in cui l'immobile è ubicato, essendo l'immobile ricadente in zona storica di pregio ambientale del PRG vigente. Pur tenendo conto del fatto che l'immobile è interessato da una condizione di dissesto strutturale generalizzato e che richiede un importante intervento di ristrutturazione e di adeguamento strutturale, è stato, comunque, considerato il valore aggiunto in quanto trattasi di fabbricato indipendente.

Ai fini della superficie per la valutazione viene considerata la superficie complessiva come riportata nella visura catastale.

Le fonti di informazione sono desunte da osservatori del mercato immobiliare locale e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate.

Anno 2021 - Semestre 2°, riferiti ad abitazioni di tipo economico con stato conservativo NORMALE, con valori minimi e massimi di €455 - 670.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Reitano, osservatori del mercato immobiliare locali

## 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		81,00	0,00	32.400,00	32.400,00
				<b>32.400,00 €</b>	<b>32.400,00 €</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: **€ 32.400,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 4.860,00**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 27.540,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 3/2021

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

LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI ( categoria catastale C/3 ), in REITANO (ME) C/da ALFARANA, della superficie commerciale di **25,00** mq, in proprietà per la quota di 1/2 ciascuno di

[REDACTED] e [REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra.

Identificazione catastale:Foglio 10 particella 60, ( catasto fabbricati ) categoria C/3, classe U, consistenza mq 25, rendita 81,34 Euro.

Indirizzo catastale:Reitano, C/da Alfarana, Piano T, intestato a [REDACTED] e [REDACTED]

Coerenze:Libero su tre lati, addossato ad un terrapieno dal rimanente lato.

Trattasi di un fabbricato di antica costruzione adibito a palmento, con destinazione C/3 laboratori per arti e mestieri. Ha struttura portante in muratura e copertura a tetto. La struttura muraria è quasi integralmente diroccata ed invasa da folta vegetazione. Privo di accesso carrabile è raggiungibile solo attraverso un sentiero pedonale che si diparte dalla strada comunale Policariti. Tuttavia esso ha un valore legato all'identità agricola del luogo. Richiede interventi di ristrutturazione e di adeguamento strutturale. Non è stato possibile effettuare accesso interno nè il rilevamento esterno, al fine di procedere con la regolarizzazione catastale e variazione per "Planimetria Mancante" con presentazione di planimetria catastale.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>25,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 7.600,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 6.460,00</b>
Data della valutazione:	<b>13/09/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

**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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 22/12/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Patti ai nn. Rep. n. 791 di repertorio, trascritto il 10/02/2021 a Messina ai nn. 3275/2491, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di precetto notificato il 09/10/2020 a mezzo di servizio postale con plico raccomandato con avviso di ricevimento n° 78509680578-2 e n° 78509680577-1 del 06/10/2020.

Atto di pignoramento veniva consegnato dall'Ufficiale Giudiziario in data 22/12/2020.

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Atto di compravendita (dal 19/11/1999), con atto stipulato il 19/11/1999 a firma di Notaio Porracciolo Filippo ai nn. 15354/5289 di repertorio, registrato il 26/11/1999 a Mistretta ai nn. 132 Serie 1/V, trascritto il 26/11/1999 a Messina ai nn. 30608/25211.

Nell'atto indicato: " il fabbricato rurale risultava censito alla partita 1000616 del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, foglio di mappa 10, particella 60, contrada Alfarana, piano terra, categoria C/3, classe unica, mq 25,00 con la rendita catastale lire 157.500. Gli originari proprietari dichiaravano che la costruzione del fabbricato risultava iniziata e conclusa in data anteriore al primo settembre del 1967. Nello stesso

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di Atto di acquisto (dal 22/08/1952 fino al 19/11/1999), con atto stipulato il 22/08/1952 a firma di Notaio Gravosio Vittorio, registrato il 22/08/1952 a Mistretta ai nn. 90, trascritto il 10/09/1952 a Messina ai nn. 10864/10216.

Per la quota di 3/4 in usufrutto ed in nuda proprietà per successione testamentaria in morte del coniuge [REDACTED] - Denuncia di SUCCESSIONE PER TESTAMENTO OLOGRAFO del



16/05/1982, depositato e pubblicato con verbale redatto il 30/09/1995 dal notaio Tamburello Giuseppe, registrato a Mistretta il 03/10/1995 al n. 218.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/4, in forza di Denuncia di successione per Testamento olografo (dal 05/12/1995 fino al 19/11/1999), registrato il 05/12/1995 a Mistretta ai nn. 458 V. 156. Successione testamentaria in morte del genitore [REDACTED] Denuncia di SUCCESSIONE PER TESTAMENTO OLOGRAFO del 16/05/1982, depositato e pubblicato con verbale redatto il 30/09/1995 dal notaio Tamburello Giuseppe, registrato a Mistretta il 03/10/1995 al n. 218.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non risulta essere stato rilasciato alcun titolo edilizio per l'immobile in oggetto, come da attestazione del 19/10/2021 prot. 4075, rilasciata dal responsabile dell'area tecnica del comune di Reitano.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvazione dell'Assessorato del Territorio e dell' Ambiente con decreto del 11/02/2009, l'immobile ricade in zona " E " Zone omogenee agricole ( Art. 29 delle Norme di Attuazione ). Norme tecniche di attuazione ed indici: 29.1.- Le zone omogenee agricole "E" sono destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole dirette o connesse con l'agricoltura. 29.2.- Nelle zone agricole "E" sono ammesse nel rispetto delle specifiche norme di cui ai successivi articoli 30.e 31., le attività agrituristiche elencate al comma 2. dell'art. 2, legge reg. 9 giugno 1994, n. 25, con il vincolo di cui al comma 3 dello stesso articolo, nel rispetto delle modalità, dei limiti e dei requisiti fissati negli articoli 11 e 15 della stessa legge reg. n. 25 del 1994.. In particolare: Art. 30 Zone omogenee agricole normali "E" 30.1.- Sono quelle prevalentemente caratterizzate da impianti colturali a seminativo ed a pascolo per l'allevamento del bestiame. Le destinazioni d'uso di tali zone sono quelle elencate ai successivi comma dell'art. 30. Art. 31 Zone omogenee agricole. con vincolo culturale."E" 31.1.- Sono quelle fortemente caratterizzate da impianti colturali ad uliveto e nocciolo. Le destinazioni d'uso di tali zone sono quelle elencate ai successivi comma dell'art. 31.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**

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

Costi di regolarizzazione:

- €350,00 spese tecniche per elaborazione Docfa - variazione catastale per cambio d'uso + € 50,00 per diritti di presentazione all'Agenzia del Territorio di Messina: €400,00

La regolarizzazione può essere effettuata solo a seguito di interventi di ristrutturazione che permettano il rilevamento della struttura.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



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

**BENI IN REITANO C/DA ALFARANA  
DI CUI AL PUNTO A**

LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI ( categoria catastale C/3 ), in REITANO (ME) C/da cie commerciale di **25,00** mq, in proprietà per la quota di 1/2 ciascuno di

██████████ e ██████████ al piano terra.

Identificazione catastale:Foglio 10 particella 60, ( catasto fabbricati ) categoria C/3, classe U, consistenza mq 25, rendita 81,34 Euro.

██████████ catastale:Reitano, C/da Alfarana, Piano T, intestato a ██████████ e ██████████

Coerenze:Libero su tre lati, addossato ad un terrapieno dal rimanente lato.

Trattasi di un fabbricato di antica costruzione adibito a palmento, con destinazione C/3 laboratori per arti e mestieri. Ha struttura portante in muratura e copertura a tetto. La struttura muraria è quasi integralmente diroccata ed invasa da folta vegetazione. Privo di accesso carrabile è raggiungibile solo attraverso un sentiero pedonale che si diparte dalla strada comunale Policariti. Tuttavia esso ha un valore legato all'identità agricola del luogo. Richiede interventi di ristrutturazione e di adeguamento strutturale. Non è stato possibile effettuare accesso interno nè il rilevamento esterno, al fine di procedere con la regolarizzazione catastale e variazione per "Planimetria Mancante" con presentazione di planimetria catastale.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Santo Stefano di Camastra, Mistretta, Castel di Lucio, Tusa, Motta D'Affermo. ). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Vicina al percorso turistico culturale "FIUMARA D'ARTE" considerato uno tra i più interessanti parchi di sculture.

**COLLEGAMENTI**

autostrada distante poco più di 8 km, dallo  
svincolo autostradale

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

L'immobile ricade in un fondo in c/da Alfarana, località ad ovest del centro abitato, zona omogenea agricola del PRG vigente. Trattasi di un fabbricato di antica costruzione adibito a palmento, con destinazione C/3 laboratori per arti e mestieri. E' composto dal solo piano terra con superficie catastale di mq 25,00. Ha struttura portante in muratura e copertura a tetto con struttura in legno e tegole di tipo siciliano. La struttura muraria è quasi integralmente diroccata ed invasa da folta vegetazione. Privo di accesso carrabile è raggiungibile solo attraverso un sentiero pedonale che si diparte dalla strada comunale Policariti. Presenta uno stato conservativo scadente e richiede interventi di ristrutturazione e di adeguamento strutturale. Non è stato possibile effettuare accesso interno nè il rilevamento esterno, al fine di procedere con la regolarizzazione catastale e variazione per "Planimetria Mancante" con presentazione di planimetria catastale. .



## 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
LABORATORIO DI ARTI E MESTIERI	25,00	x	100 %	=	25,00
<b>Totale:</b>	<b>25,00</b>				<b>25,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 25,00 x 320,00 = **8.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la valutazione si è tenuto conto del valore di mercato di immobili della zona con analoghe caratteristiche tipologiche e di finitura e delle caratteristiche d'ambito del contesto territoriale ed ambientale in cui l'immobile è ubicato. L'immobile ricade in un fondo in c/da Alfarana, ad ovest del centro abitato, zona omogenea agricola del PRG vigente. Trattasi di antico fabbricato adibito a palmento, con destinazione C/3 laboratori per arti e mestieri, in cui veniva esercitata una delle più antiche attività del luogo, immerso nel verde. La valutazione ha tenuto conto del fatto che l'immobile privo di accesso carrabile è raggiungibile solo attraverso un sentiero pedonale che si diparte dalla una strada comunale e, che la struttura muraria è quasi integralmente diroccata ed invasa da folta vegetazione. Tuttavia esso rappresenta un valore legato all'identità agricola del luogo.

Le fonti di informazione sono desunte da osservatori del mercato immobiliare locale e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate.

Anno 2021 - Semestre 2°, riferiti a fabbricati ricadenti in zona a vocazione agricola, con destinazione produttiva di tipo economico con stato conservativo NORMALE, con valori minimi e massimi di €255 - 385.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Reitano, osservatori del mercato immobiliare locali

## 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		25,00	0,00	8.000,00	8.000,00
				<b>8.000,00 €</b>	<b>8.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 400,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 7.600,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 1.140,00**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 6.460,00**

data 13/09/2022

il tecnico incaricato  
MARIA NUCCIA CALANNI MACCHIO

