



# TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 91/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SIENA NPL 2018 SRL

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Anna SMEDILE

CUSTODE:

Dott. Giuseppe RIZZO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/10/2024

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

**Arch. Francesca ALLEGRA**

CF:LLGFNC81C41F206H

con studio in MILAZZO (ME) VIA COLONNELLO BERTÈ, 112

telefono: 3484404566

email: francescaallegra@virgilio.it

PEC: francescaallegra@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 91/2022

## LOTTO 1

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

**A**

**APPARTAMENTO PADRONALE** a SAN PIER NICETO via Pozzo - Contrada Zifronte, della superficie commerciale di **389,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 702 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 17 vani, rendita 921,88 Euro  
Allegato\_1 bis - Visura catastale AGGIORNATA

**B**

**terreno agricolo** a SAN PIER NICETO via Pozzo - Contrada Zifronte, della superficie commerciale di **25,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 703 (catasto terreni), qualita/classe FICO D'INDIA classe 1, superficie 255, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 1,38 €  
Allegato\_2 - Visura catastale

**C**

**MONOLOCALE** a SAN PIER NICETO via Pozzo - Contrada Zifronte, della superficie commerciale di **63,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 778 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 66,11 Euro  
Allegato\_3 - Visura catastale

**D**

**terreno agricolo** a SAN PIER NICETO via Pozzo - Contrada Zifronte, della superficie commerciale di **129,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 699 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO classe 2, superficie 1296, reddito agrario 6,02 €, reddito dominicale 7,03 €  
Allegato\_4 - Visura catastale



**E terreno agricolo** a SAN PIER NICETO via Pozzo - Contrada Zifronte, della superficie commerciale di **615,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
)Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 779 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO di classe 3, superficie 6152, reddito agrario 25,42 €, reddito dominicale 28,60 €  
Allegato\_5 - Visura catastale



**F MONOLOCALE FARAH** a SAN PIER NICETO via Pozzo - Contrada Zifronte, della superficie commerciale di **45,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
)Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 677 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita 49,58 Euro  
Allegato\_6 - Visura catastale



**G MONOLOCALE DARIA** a SAN PIER NICETO via Pozzo - Contrada Zifronte, della superficie commerciale di **45,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
)Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 677 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita 49,58 Euro  
Allegato\_7 - Visura catastale



**H MONOLOCALE MINU'** a SAN PIER NICETO via Pozzo - Contrada Zifronte, della superficie commerciale di **45,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
)Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 677 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita 49,58 Euro  
Allegato\_8 - Visura catastale



**I MONOLOCALE LEILI** a SAN PIER NICETO via Pozzo - Contrada Zifronte, della superficie commerciale di **45,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
)Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 677 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 1,5 vani,





rendita 49,58 Euro  
Allegato\_9 - Visura catastale



**L terreno agricolo** a SAN PIER NICETO via Pozzo - Contrada Zifronte, della superficie commerciale di **84,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 782 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO di classe 2, superficie 846, reddito agrario 3,93 €, reddito dominicale 4,59 €  
Allegato\_10 - Visura catastale



**M ricovero animali** a SAN PIER NICETO via Pozzo - Contrada Zifronte, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 678 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 44 mq, rendita 90,00 Euro  
Allegato\_11 - Visura catastale



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.533,80 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>€. 784.383,43</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 706.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>23/10/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Verbali di sopralluogo (Allegati\_12a, 12b, 12c)

Il compendio oggetto di procedura è ubicato nel Comune di San Pier Niceto (ME) in c.da Zifronte, e più precisamente in via Pozzo, comprende un insieme di immobili e di terreni, ricadenti su un'area quasi completamente pianeggiante di circa mq 9.500 identificato al Catasto Fabbricati e Terreni al foglio 8 partt. 702, 703, 778, 699, 779, 677 (subb. 1, 2, 3 e 4), 782 e 678, tutti ricadenti in zona E del vigente PRG.



La conformazione degli spazi e l'attuale destinazione d'uso complessiva dell'area ha portato, in maniera quasi obbligata, a considerare i singoli terreni e i fabbricati presenti come un unico LOTTO indivisibile.

Durante l'Accesso agli Atti, eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Pier Niceto, è stato possibile reperire le informazioni esistenti sui fabbricati oggetto di procedura, che purtroppo sono risultate parziali o carenti in alcune delle loro parti.

L'accesso al lotto avviene da un piccolo cancello pedonale, in corrispondenza della particella 703 e da due ampi cancelli carrabili posti sulla stessa via, entrambi ricadenti sulla particella 779; l'intera proprietà, a sud-ovest, è delimitata dalla strada comunale da un muro di recinzione, in alcuni punti di altezza variabile, ma mai inferiore a m 2,00. Sul lato nord-ovest, i terreni, oggetto di pignoramento, non sono recintati rispetto ai terreni limitrofi in quanto alcuni di essi, ad oggi, risultano appartenenti alla stessa proprietà (non oggetto di questa procedura esecutiva), a nord-est, al contrario, i confini della proprietà sono delimitati in parte da una balaustra in ferro, in parte da una recinzione a maglie metalliche.

Il lotto è costituito da un ampio fabbricato su due piani (part. 702) adibito a civile abitazione, con una superficie di circa mq 350 circondato da un giardino di circa mq 110; in prossimità dell'appartamento principale si trova un piccolo immobile posto in parte in aderenza al muro di confine di circa mq 30 (part. 778), con un'area a giardino di quasi mq 300; addentrandosi per la proprietà si incontrano altri due fabbricati; uno di recente realizzazione adibito ad abitazione con 4 monolocali con accessi indipendenti di mq 30 circa ciascuno; infine sulla parte finale del lotto si raggiunge una vecchia stalla, oggi adibita a deposito.

Nel giardino, e più precisamente sulle particelle 779 e 699 si trovano rispettivamente una grande voliera in ferro ed un gazebo con struttura in ferro di circa 10m\*10m; sulla particella 699, quasi al confine con la proprietà adiacente (part. 611), insiste un traliccio metallico a travatura reticolare, presumibilmente utilizzato per il trasporto di energia elettrica (non è stato possibile identificarne le caratteristiche).

Tutta l'area è caratterizzata da ampie zone piantumate con vegetazione tipica dei luoghi (principalmente uliveti), alberi da fiori e da frutta a medio ed alto fusto.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### **Part 702F**

TRASCRIZIONE del 20/02/2003 - Registro Particolare 3816 Registro Generale 4654

Pubblico ufficiale RESPONSABILE U.T.C. Repertorio 182/1 del 13/02/2003

*ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA*

(Allegato\_13)

##### **PART 677F, 678F**

TRASCRIZIONE del 20/02/2003 - Registro Particolare 3817 Registro Generale 4655

Pubblico ufficiale RESPONSABILE U.T.C. Repertorio 183/1 del 13/02/2003

*ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA*

(Allegato\_14)

##### **PART 677F, 678F, 699T, 702F, 703T, 778F, 779T, 782T**

TRASCRIZIONE del 08/02/2013 - Registro Particolare 2852 Registro Generale 3544

Pubblico ufficiale ALIOTO SALVATORE Repertorio 63017/20447 del 09/01/2013

*ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO*



(Allegato\_15)



**PART 677T, 677F, 678T, 678F, 699T, 702T, 702F, 703T, 778T, 778F, 779T, 782T**  
TRASCRIZIONE del 17/02/2014 - Registro Particolare 2658 Registro Generale 3439  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 33/2014 del 14/01/2014  
**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
(Allegato\_16)



**PART 677F, 678F, 702F**  
ISCRIZIONE del 24/10/2016 - Registro Particolare 3359 Registro Generale 27388  
Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 36067/2015 del 17/10/2016  
**IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO ESATTORIALE**  
(Allegato\_17)



**PART 677T, 677F, 678T, 678F, 699T, 702T, 702F, 703T, 778T, 778F, 779T, 782T**  
TRASCRIZIONE del 31/10/2022 - Registro Particolare 23616 Registro Generale 29483  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO Repertorio 884 del 04/10/2022  
**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
(Allegato\_18)



**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: *Nessuno.*

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 VOLTURA D'UFFICIO (dal 09/01/2013).

Allegato\_18 - Certificazione Notarile

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 19/06/1990).  
Il titolo è riferito solamente a Beni in San Pier Niceto, al N.C.T. fg. 8 partt. 195 vigneto, 196 uliveto, 197 uliveto, 200 fabbricato rurale, 202 ficodindieto

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO (dal 09/01/2013)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO (dal 09/01/2013)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Parere Igienico Sanitario N. **prot. 6203 del 05/09/2002**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .  
Allegato\_26

Concessione Edilizia "I stralcio" N. C.E. n° **16 del 27/06/2003**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di un residence con annesse strutture per la trasformazione e divulgazione di tipicità agricole locali (Agriturismo).

Allegato\_27, Allegato\_27a, Allegato\_27b, Allegato\_27c

Fabbricato rurale realizzato ante 1967 sulla ex part. 200, come da dichiarazione su Atto di Compravendita del 19/06/1990 N. **sn**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Allegato\_20 - Atto di Compravendita

Autorizzazione, rilasciata dell'Ufficio del Genio Civile di Messina, all'Inizio dei Lavori ai fini dell'art. 18 della Legge 2/2/1974 n° 64 - del 10/04/1991 N. **prot. 7490 del 10/04/1991**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Sostituzione dei solai in legno con solai misti in c.a. ne fabbricato in muratura a 2 elev. sito in C.da Zifronte.

Allegato\_21

Istanza di Condonio Edilizio ai sensi della Legge 724/94 N. **prot. 1825 del 01/03/1995**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Interventi eseguiti in due immobili siti in C.da Zifronte, in catasto al fg. 8, part.677 e 678

Istanza di Condonio Edilizio ai sensi della Legge 724/94 N. **prot. 1826 del 01/03/1995**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Interventi eseguiti in un immobile sito in C.da Zifronte, in catasto al fg. 8, part.702 (cat. A/2)

Istanza di Condono Edilizio ai sensi della Legge 724/94 N. **prot. 2840 del 30/03/1995**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Interventi eseguiti in un immobile sito in C.da Zifronte, in catasto al fg. 8, part.702 (cat. A/2)

Certificato di Idoneità Sismica N. **20/04/2001**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Progetto in sanatoria di un'abitazione agricola ad una elevazione seminterrata, costituita da un corpo di fabbrica con struttura in c.a., in ampliamento ad uno originario in muratura di pietrame; Foglio 8, part, 702 di San Pier Niceto, loc. Pozzo.

Allegato\_22

Certificato di Idoneità Sismica N. **20/04/2001**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Progetto in sanatoria di due fabbricati ad una elev. f.t., con strutture in acciaio; identificati ai mappali 677 e 678 del foglio 8 di San Pier Niceto, siti in località Pozzo.

Allegato\_23

Nulla Osta rilasciato dall'Ispettorato Ripartimentale Agricoltura e Foreste di Messina N. **prot. 6844 del 31/05/2002**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Interventi eseguiti negli immobili siti in C.da Zifronte, in catasto al fg. 8, part.702, 677 e 678

Concessione Edilizia in Sanatoria N. C.E. n° **182 del 10/09/2002**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Condono Edilizio ai sensi della Legge 724/94 di un immobile sito in C.da Zifronte, in catasto al fg. 8, part.702 (cat. A/2).

Allegato\_24, Allegato\_24a, Allegato\_24b, Allegato\_24c

Concessione Edilizia in Sanatoria N. C.E. n° **183 del 10/09/2002**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Condono Edilizio ai sensi della Legge 724/94 di due immobili sito in C.da Zifronte, in catasto al fg. 8, part.677 e 678.

Allegato\_25, Allegato\_25a, Allegato\_25b

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E di verde agricolo

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

IMMOBILE al Fg. 8, part. 702 - Relativamente alla Concessione Edilizia in Sanatoria n° 182 del 10/09/2002 - Diversa distribuzione degli spazi interni sia al piano terra che al piano primo e modifica della destinazione d'uso originaria di alcuni ambienti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione C.I.L.A. in sanatoria presso ente di competenza.

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

Costi di regolarizzazione:

- Competenze tecnico-professionali e oneri amministrativi: €3.000,00



ASTE  
GIUDIZIARIE®



IMMOBILE Fg. 8, part. 702 - Stato autorizzato

ASTE  
GIUDIZIARIE®



IMMOBILE Fg. 8, part. 702 - Stato di fatto

IMMOBILE al Fg. 8, part. 778  
L'immobile risulta **conforme**.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

IMMOBILI al Fg. 8, part. 677, subb. 1, 2, 3, 4 -Relativamente alla Concessione Edilizia "I stralcio" n° 16 del 27/06/2003 - Difficoltà relative al posizionamento degli infissi dei subb. 1 e 3.

Le difficoltà sono regolarizzabili mediante: Presentazione C.I.L.A. in sanatoria presso ente di competenza.

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

Costi di regolarizzazione:

- Competenze tecnico-professionali e oneri amministrativi: €3.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

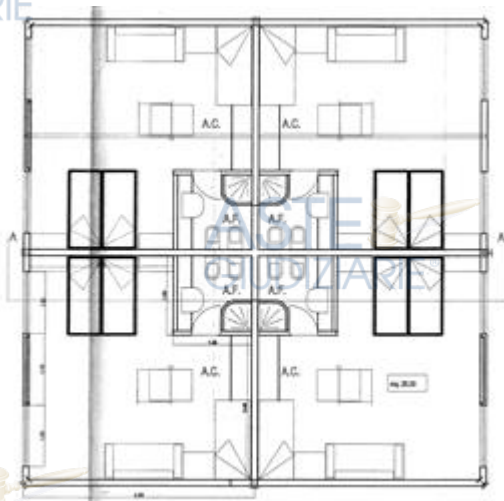
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

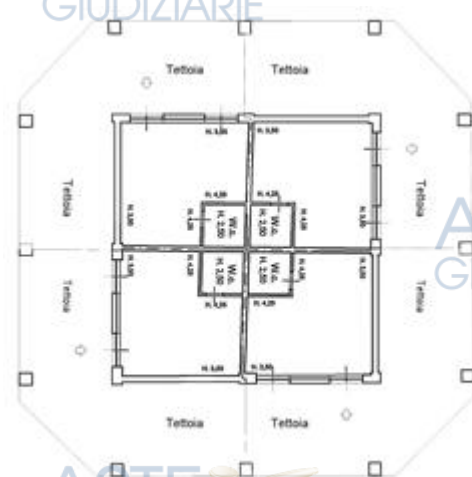
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



IMMOBILI Fig. 8, part. 677 - Monolocali stato autorizzato

ASTE  
GIUDIZIARIE®

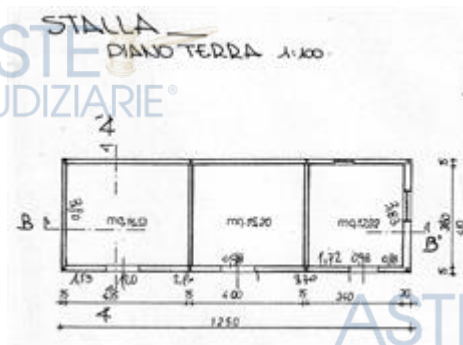


IMMOBILI Fig. 8, part. 677 - Monolocali stato di fatto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione C.I.L.A. in sanatoria presso ente di competenza.

L'immobile risulta **conforme**.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



IMMOBILE al Fig. 8, part. 678

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

IMMOBILE al Fig. 8, part. 702

L'immobile risulta **conforme**.



Planimetria catastale - Fig. 8, part. 702 - Allegato\_31

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

IMMOBILE al Fig. 8, part. 778

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'immobile risulta **conforme**.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

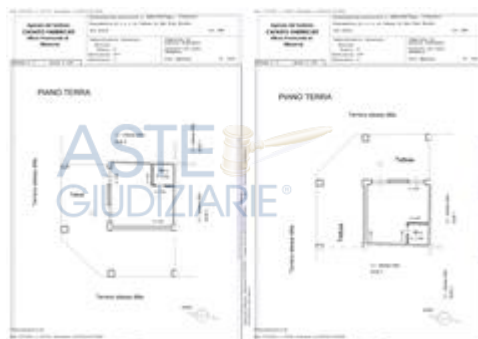


Planimetria catastale - Fig. 8, part. 778 - Allegato\_32

IMMOBILI al Fig. 8, part. 677, subb. 1, 2, 3 e 4  
L'immobile risulta **conforme**.



Planimetrie Catastali - Fig. 8, part. 677, subb. 1 e 2 -  
Allegati\_33 e 34



Planimetrie Catastali - Fig. 8, part. 677, subb. 3 e 4 -  
Allegati\_35 e 36

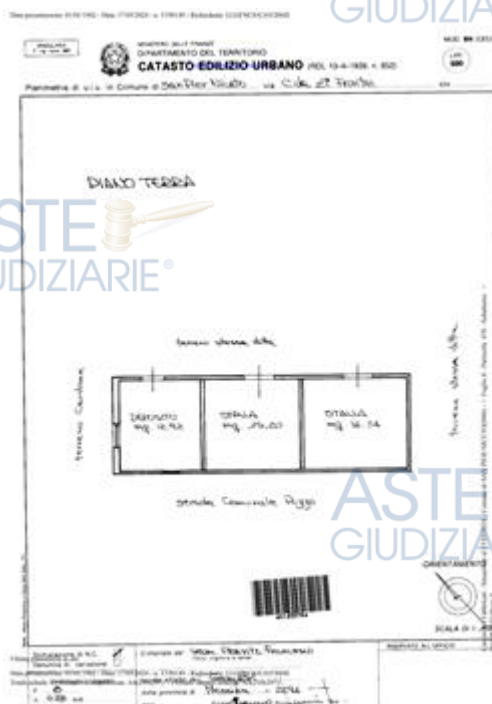
IMMOBILE al Fig. 8, part. 678  
L'immobile risulta **conforme**.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Planimetria Catastale - Fig. 8, part. 678 - Allegato\_37

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: In riferimento all'immobile identificato al Fig. 8, part. 678 è necessario precisare che la Visura Catastale riporta erroneamente la proprietà alla Parte Debitrice solo nella misura di 1/2. Tale dato risulta errato in quanto è stato verificato che, a seguito di Atto di Cessione tra vivi, (Trascrizione del 08/02/2013 n° 2852 - Allegato 15), l'immobile risulta interamente di proprietà della Parte Debitrice. Al fine di regolarizzare anche catastalmente sarà necessario procedere alla redazione di Voltura Catastale presso gli Enti di competenza.

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Competenze Tecnico-professionali per redazione e deposito di Voltura Catastale: €300,00

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

IMMOBILE al Fig. 8, part. 702

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

Costi di regolarizzazione:

- Competenze tecnico-professionali - al netto di eventuali opere di adeguamento necessarie:  
€1.500,00

Conformità tecnica impiantistica:

IMMOBILE al Fig. 8, part. 778

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

Costi di regolarizzazione:



- Competenze tecnico-professionali - al netto di eventuali opere di adeguamento necessarie:  
€1.500,00

Conformità tecnica impiantistica:

IMMOBILI al Fg. 8, part. 677, subb. 1, 2, 3 e 4

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

Costi di regolarizzazione:

- Competenze tecnico-professionali - al netto di eventuali opere di adeguamento necessarie:  
€1.500,00

Conformità tecnica impiantistica:

IMMOBILE al Fg. 8, part. 678

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

Costi di regolarizzazione:

- Competenze tecnico-professionali - al netto di eventuali opere di adeguamento necessarie:  
€1.500,00



BENI IN SAN PIER NICETO VIA POZZO - CONTRADA ZIFRONTI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**APPARTAMENTO PADRONALE** a SAN PIER NICETO via Pozzo - Contrada Zifronte, della superficie commerciale di **389,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 702 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 17 vani, rendita 921,88 Euro

Allegato\_1 bis - Visura catastale AGGIORNATA



Prospetto EST



Prospetto OVEST



DESCRIZIONE DELLA ZONA







#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato, adibito a civile abitazione è realizzato in parte su due livelli: il piano terra risulta parzialmente seminterrato, mentre il piano primo da un lato è in sopraelevazione, mentre dall'altro (terrazza di copertura del piano sottostante) risulta in quota al piano di calpestio dei terreni circostanti.

L'immobile si compone di due distinti corpi di fabbrica, uno a due elevazioni e l'altro a una elevazione seminterrata, circondato da un giardino privato in continuità con i terreni circostanti.

I due corpi di fabbrica, costruiti in epoche diverse, presentano, il primo, quello a due elevazioni, struttura realizzata in muratura di pietrame, con tetto a falde in coppi siciliani; il secondo, la parte di fabbricato in ampliamento è stata realizzata con struttura intelaiata (travi e pilastri) con tamponature in mattoni forati, con copertura a terrazzo.

Alle date dei sopralluoghi l'immobile si presenta completo in tutte le sue parti, con rifiniture interne ed esterne presenti, ma in completo stato di abbandono: tutti gli ambienti risultano completi di mobilio di proprietà della parte debitrice, ma è evidente il lungo periodo di incuria dei luoghi, sia per quanto riguarda la vegetazione spontanea che per lo stato di sporcizia degli ambienti.

Al piano seminterrato, la parte in ampliamento è stata adibita ad ampio locale soggiorno dalla superficie di mq 90, 00 circa, avente forma rettangolare dalle dimensioni di ml 5,50 x 16,10 circa: alla zona si accede da ampi infissi in legno presenti sui due lati opposti dell'ambiente: uno a sud, con accesso dal giardino in quota (part. 703), l'altro con accesso lato nord sottomesso rispetto al piano di campagna, a cui si arriva da una scalinata a gradoni terrazzata. In questo ampio soggiorno gran parte delle pareti sono rivestite da pietrame a secco e il varco verso la cucina ed altre aperure (oggi chiuse) sono scandite da archi realizzati con mattoni pieni. Nella parte terminale (lato sud) si trovano due piccoli WC disimpegnati dal locale principale da un ampio antibagno: in questi ambienti sono presenti vistosi problemi di umidità, quasi sicuramente provenienti da infiltrazioni nella pavimentazione della terrazza di copertura soprastante.

Sempre al piano seminterrato, ma nella parte di fabbricato più antica, sono ubicate un grande locale cucina di mq 29,00, in cui si affaccia la bocca di un capiente forno a legna; questo ambiente è direttamente collegato al salone (che risulta leggermente sottomesso di circa 10/15 cm). Alla cucina si accede direttamente dall'esterno con affaccio sul giardino. Le pareti sono rivestite con piastrelle. Gli altri ambienti sono: un locale magazzino di mq 18,00 anch'esso con accesso indipendente dal giardino, ma in comunicazione con la cucina; una camera con accesso indipendente, completa di WC con antiWC, con sanitari e doccia, per una metratura totale di circa mq 20,00.

In aderenza al fabbricato principale sono presenti alcuni ambienti di servizio: un locale deposito all'interno del quale si trovano boiler per la fornitura di acqua calda sanitaria e il "corpo" del forno a legna. Alle spalle di questo piccolo locale deposito si trova un ambiente lavanderia con accesso indipendente dal giardino.

Al piano superiore si trovano tre camere: una di mq 18,00, con accesso indipendente dalla terrazza

completa di WC con sanitari e vasca, una di mq 9,50 più WC con sanitari e doccia. Al centro, tra le due camere di si inserisce una camera doppia con annessa cameretta e WC con sanitari e doccia.

Tutti gli infissi dell'abitazione, sia interni che esterni sono in legno di pregio, ma con evidenti segni di usura dati dal tempo.

Sia nelle camere, che nel soggiorno sono presenti climatizzatori.

Le divisioni interne hanno subito alcune modifiche rispetto a quanto riportato sui documenti depositati presso l'Ufficio Tecnico comunale, per questo motivo, al fine di completare la relazione di stima, è stato necessario depositare una nuova planimetria catastale per dare perfetta corrispondenza dello stato attuale dei luoghi: sarà necessario eseguire una C.I.L.A. in Sanatoria al fine di regolarizzare anche urbanisticamente lo stato dell'immobile.

La particella su cui ricade l'immobile è di confine rispetto l'intero compendio pignorato (confine est della proprietà): tale limite è definito da una balaustra in ferro, ad un tratto interrotta da una piccola scala in ferro che mette in collegamento la proprietà con la particella adiacente, n° 203 (non oggetto di questa procedura esecutiva).

*Allegato\_28 - Documentazione Fotografica*

#### 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	343,00	x	100 %	=	343,00
Terrazzo	116,00	x	30 %	=	34,80
Giardino	118,00	x	10 %	=	11,80
<b>Totale:</b>	<b>577,00</b>				<b>389,60</b>



#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: NextCasa

Descrizione: Villa in vendita

Indirizzo: Contrada Zifronte

Superfici principali e secondarie: 230

Superfici accessorie:

Prezzo: 395.000,00 pari a 1.717,39 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare Mediterranea

Descrizione: Casa indipendente in vendita

Indirizzo: Contrada Pirrera

Superfici principali e secondarie: 160

Superfici accessorie:

Prezzo: 250.000,00 pari a 1.562,50 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Abitazioni di tipo civile - € 590/€ 870

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 730,00 pari a 730,00 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: UniCredit SubitoCasa

Descrizione: Villa singola con ampie verande panoramiche

Indirizzo: Via Senatore P. Pitrone

Superfici principali e secondarie: 350

Superfici accessorie:

Prezzo: 480.000,00 pari a 1.371,43 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Operando una media ponderata dei valori di cui sopra, si ottiene:  $V_m = \Sigma P_n / n$

Dove:  $V_m$  = Valore unitario medio di riferimento medio;

$P_n$  = Prezzo unitario medio indicato dalla fonte diretta;

$n$  = numero di valori unitari acquisiti.

Ovvero:  $V_m = 1.345,00$  €/mq

A tale valore medio ricavato da un'indagine di mercato comparativa è necessario applicare dei coefficienti correttivi ricavati da uno studio dettagliato sia della zona in cui ricade l'immobile, sia



ASTE  
GIUDIZIARIE®

dell'immobile stesso.  
Tale valore medio diventa pari ad 1.475,00 €/mq  
*Allegato\_38*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 389,60 x 1.475,00 = **574.660,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 574.660,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 574.660,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

BENI IN SAN PIER NICETO VIA POZZO - CONTRADA ZIFRONTI

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**terreno agricolo** a SAN PIER NICETO via Pozzo - Contrada Zifronte, della superficie commerciale di **25,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 703 (catasto terreni), qualità/classe FICO D'INDIA classe 1, superficie 255, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 1,38 €  
*Allegato\_2 - Visura catastale*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in oggetto con una superficie di circa mq 250,00 è in prossimità al fabbricato appena descritto di cui costituisce pertanto una sorta di pertinenza diretta.

Risulta in parte piastrellato e in parte lasciato incolto; quasi al centro è presente una vasca/fontana di forma circolare posta in corrispondenza dell'uscita secondaria del grande salone al piano seminterrato.

Una scalinata in pietrame di contenimento è realizzata in prossimità del confine della proprietà, collega questa zona con la terrazza di copertura del fabbricato principale.

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
Giardino	255,00	x	10 %	=	25,50
<b>Totale:</b>	<b>255,00</b>				<b>25,50</b>







## VALUTAZIONE:



### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Subito Immobili

Descrizione: Terreno agricolo a San Pier Niceto

Superfici principali e secondarie: 2250

Superfici accessorie:

Prezzo: 9.800,00 pari a 4,36 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Professione Casa

Descrizione: Terreno agricolo in Vendita in San Pier Niceto

Indirizzo: Contrada Bisocco

Superfici principali e secondarie: 3000

Superfici accessorie:

Prezzo: 93.000,00 pari a 31,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Subito Immobiliare

Descrizione: Terreno agricolo Vista panoramica

Superfici principali e secondarie: 2250

Superfici accessorie:

Prezzo: 9.500,00 pari a 4,22 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Subito Immobili

Descrizione: Terreno agricolo

Superfici principali e secondarie: 1500

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.000,00 pari a 6,67 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Terreno agricolo in Vendita in San Pier Niceto

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Superfici principali e secondarie: 17835

Superfici accessorie:

Prezzo: 357.000,00 pari a 20,02 Euro/mq

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 25,50 x 13,25 = 337,88

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 337,88

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 337,88

ASTE  
GIUDIZIARIE®

BENI IN SAN PIER NICETO VIA POZZO - CONTRADA ZIFRONTI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**MONOLOCALE** a SAN PIER NICETO via Pozzo - Contrada Zifronte, della superficie commerciale di **63,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
)Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 778 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 66,11 Euro  
Allegato\_3 - Visura catastale

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in oggetto, posto parzialmente in aderenza al muro di confine con la strada comunale, è un piccolo fabbricato ad un'unica elevazione fuori terra, con copertura a tetto a falde.

All'interno sono presenti un vano principale collegato direttamente con l'angolo cottura da cui si accede al WC.

Sulla realizzazione di tale fabbricato non è stato possibile reperire alcun documento presso gli uffici competenti, per tale motivo si presume che la sua costruzione risalga al periodo ante 1967.

Le finiture testimoniano una recente manutenzione degli ambienti.

Nel giardino è presente un pozzo a forma circolare, realizzato in mattoni pieni, ormai in disuso.

CONSISTENZA:

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

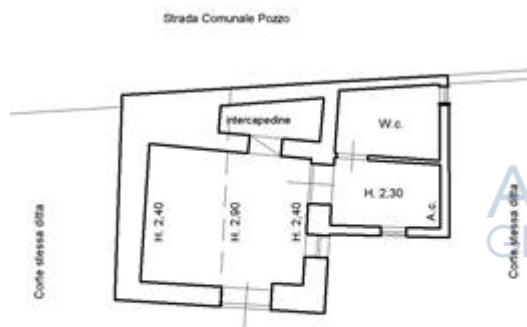
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	34,00	x	100 %	=	34,00
Giardino	293,00	x	10 %	=	29,30
<b>Totale:</b>	<b>327,00</b>				<b>63,30</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: NextCasa

Descrizione: Villa in vendita

Indirizzo: Contrada Zifronte

Superfici principali e secondarie: 230

Superfici accessorie:

Prezzo: 395.000,00 pari a 1.717,39 Euro/mq

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare Mediterranea

Descrizione: Casa indipendente in vendita

Indirizzo: Contrada Pírrera

Superfici principali e secondarie: 160

Superfici accessorie:

Prezzo: 250.000,00 pari a 1.562,50 Euro/mq

##### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Abitazioni di tipo civile - € 590/€ 870



Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 730,00 pari a 730,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: UniCredit SubitoCasa

Descrizione: Villa singola con ampie verande panoramiche

Indirizzo: Via Senatore P. Pitrone

Superfici principali e secondarie: 350

Superfici accessorie:

Prezzo: 480.000,00 pari a 1.371,43 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Operando una media ponderata dei valori di cui sopra, si ottiene:  $V_m = \sum P_n / n$

Dove:  $V_m$  = Valore unitario medio di riferimento medio;

$P_n$  = Prezzo unitario medio indicato dalla fonte diretta;

$n$  = numero di valori unitari acquisiti.

Ovvero:  $V_m = 1.345,00 \text{ €/mq}$

A tale valore medio ricavato da un'indagine di mercato comparativa è necessario applicare dei coefficienti correttivi ricavati da uno studio dettagliato sia della zona in cui ricade l'immobile, sia dell'immobile stesso.

Tale valore medio diventa pari ad  $620,00 \text{ €/mq}$

*Allegato\_39*

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	63,30	x	620,00	=	<b>39.246,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 39.246,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 39.246,00</b>
---	---------------------

BENI IN SAN PIER NICETO VIA POZZO - CONTRADA ZIFRONTI

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO D

**terreno agricolo** a SAN PIER NICETO via Pozzo - Contrada Zifronte, della superficie commerciale di **129,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 699 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO classe 2, superficie 1296, reddito agrario 6,02 €, reddito dominicale 7,03 €

*Allegato\_4 - Visura catastale*





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Tale terreno con una superficie commerciale di mq 1.300,00 piuttosto pianeggiante, è costituito prevalentemente da piante di ulivo: risulta posizionato in continuità del giardino del fabbricato principale.

Su quest'area è presente un grande gazebo con struttura in ferro e copertura in PVC, di circa 10m\*10m; quasi al confine con la proprietà adiacente (part. 611), insiste un traliccio metallico a travatura reticolare, presumibilmente utilizzato per il trasporto di energia elettrica (non è stato possibile identificarne le caratteristiche).

Ad ovest, in prossimità della particella adiacente, la n° 779, è presente una piccola area gioco dedicata ai bambini con giostre, scivoli ed altalene: purtroppo anche questi elementi, così come tutto il resto della proprietà, risulta in totale abbandono e di non possibile fruizione.

#### 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
ULIVETO	1.296,00	x	10 %	=	129,60
<b>Totale:</b>	<b>1.296,00</b>				<b>129,60</b>



#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Subito Immobili

Descrizione: Terreno agricolo a San Pier Niceto

Superfici principali e secondarie: 2250

Superfici accessorie:

Prezzo: 9.800,00 pari a 4,36 Euro/mq

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Professione Casa

Descrizione: Terreno agricolo in Vendita in San Pier Niceto

Indirizzo: Contrada Bisocco

Superfici principali e secondarie: 3000

Superfici accessorie:

Prezzo: 93.000,00 pari a 31,00 Euro/mq

##### COMPARATIVO 3



Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: Subito Immobiliare  
Descrizione: Terreno agricolo Vista panoramica  
Superfici principali e secondarie: 2250  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 9.500,00 pari a 4,22 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: Subito Immobili  
Descrizione: Terreno agricolo  
Superfici principali e secondarie: 1500  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 10.000,00 pari a 6,67 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Fonte di informazione: Immobiliare.it  
Descrizione: Terreno agricolo in Vendita in San Pier Niceto  
Superfici principali e secondarie: 17835  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 357.000,00 pari a 20,02 Euro/mq



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 129,60 x 13,25 = 1.717,20



RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 1.717,20

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.717,20

BENI IN SAN PIER NICETO VIA POZZO - CONTRADA ZIFRONTA

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO E



**terreno agricolo** a SAN PIER NICETO via Pozzo - Contrada Zifronte, della superficie commerciale di **615,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 779 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO di classe 3, superficie 6152, reddito agrario 25,42 €, reddito dominicale 28,60 €  
Allegato\_5 - Visura catastale







#### DESCRIZIONE DELLA ZONA



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Tale terreno con una superficie commerciale di mq 6.000,00 piuttosto pianeggiante, è costituito prevalentemente da piante di ulivo e da alberi da frutto: risulta posizionato in posizione centrale rispetto al Lotto.

La particella delimita il Lotto sulla parte sud ed est: tali confini sono evidenziati dalla presenza di un muro di confine, di altezza variabile, ma mai inferiore a m 2,00, che divide la proprietà dalla strada comunale via Pozzo. Qui troviamo due grandi cancelli carrabili in metallo, uno dei quali presumibilmente dotato di comando elettronico, ormai in disuso.

Sulla parte più a nord dell'area è presente un maestosa voliera di forma esagonale, realizzata interamente in metallo.

I confini di questo terreno sono definiti soltanto nella parte nord-est, grazie alla presenza di recinzioni con maglie metalliche. Al contrario, i confini superiori a nord, non sono definiti da alcun elemento fisico: c'è una soluzione di continuità con i terreni confinanti, ad oggi appartenenti alla parte debitrice ma non oggetto di questa procedura esecutiva.



#### 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
ULIVETO	6.152,00	x	10 %	=	615,20
<b>Totale:</b>	<b>6.152,00</b>				<b>615,20</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Subito Immobili

Descrizione: Terreno agricolo a San Pier Niceto

Superfici principali e secondarie: 2250

Superfici accessorie:

Prezzo: 9.800,00 pari a 4,36 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Professione Casa

Descrizione: Terreno agricolo in Vendita in San Pier Niceto

Indirizzo: Contrada Bisocco

Superfici principali e secondarie: 3000

Superfici accessorie:





Prezzo: 93.000,00 pari a 31,00 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

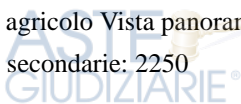
Fonte di informazione: Subito Immobiliare

Descrizione: Terreno agricolo Vista panoramica

Superfici principali e secondarie: 2250

Superfici accessorie:

Prezzo: 9.500,00 pari a 4,22 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Subito Immobili

Descrizione: Terreno agricolo

Superfici principali e secondarie: 1500

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.000,00 pari a 6,67 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Terreno agricolo in Vendita in San Pier Niceto

Superfici principali e secondarie: 17835

Superfici accessorie:

Prezzo: 357.000,00 pari a 20,02 Euro/mq



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 615,20 x 13,25 = 8.151,40



RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 8.151,40

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 8.151,40



BENI IN SAN PIER NICETO VIA POZZO - CONTRADA ZIFRONTI

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO F

**MONOLOCALE FARAH** a SAN PIER NICETO via Pozzo - Contrada Zifronte, della superficie commerciale di **45,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 677 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 1,5 vani,



ASTE  
GIUDIZIARIE®

rendita 49,58 Euro

Allegato\_6 - Visura catastale

ASTE  
GIUDIZIARIE®



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il monolocale in oggetto fa parte di un unico fabbricato posto in posizione piuttosto centrale rispetto a tutto il compendio pignorato, composto da n° 4 monolocali, circondati dai terreni ricchi di uliveti, anch'essi facenti parte della procedura esecutiva.

Tale fabbricato, di forma quadrata, circondato da un'ampia superficie di pertinenza (circa mq 45,00), piastrellata e parzialmente coperta da travi in legno, è costituito da 4 monolocali speculari, ciascuno dotato di bagno privato, tutti con finiture analoghe.

Tali monolocali, denominati Farah, Daria, Minù e Leili, hanno una superficie cadauno di mq. 30.00 (ad esclusione del patio di pertinenza) di cui mq 3,25 destinati al servizio igienico e i restanti dedicati all'ambiente di soggiorno/letto; il WC, dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia, non presenta aperture esterne ed è pertanto dotato di areazione meccanica forzata.

L'ingresso ai singoli appartamenti risulta autonomo e avviene attraverso infissi in alluminio di colore verde con persiane, presenti in misura doppia in ogni appartamento. Il tetto è a falda inclinata in legno, con manto di copertura in tegole portoghesi e presenta un'altezza di ml. 4,25 nella parte più alta e di ml.3,50 nel punto più basso.

Tutti i monolocali hanno impianti elettrico e idrico sottotraccia e sono dotati di impianto di

climitatizzazione.

Per quanto riguarda le condizioni generali si evidenziano, all'interno di alcuni appartamenti e su buona parte del perimetro esterno, tracce di umidità di risalita. In condizioni non perfette risultano anche gli infissi esterni (persiane verdi in alluminio), soggetti alle intemperie. Per il resto gli ambienti appaiono in discrete condizioni di conservazione.

*Allegato\_29 - Documentazione Fotografica*

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
Monolocale FARAH	32,00	x	100 %	=	32,00
Patio	45,00	x	30 %	=	13,50
<b>Totale:</b>	<b>77,00</b>				<b>45,50</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: NextCasa

Descrizione: Villa in vendita

Indirizzo: Contrada Zifronte

Superfici principali e secondarie: 230



Superfici accessorie:

Prezzo: 395.000,00 pari a 1.717,39 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare Mediterranea

Descrizione: Casa indipendente in vendita

Indirizzo: Contrada Pirrera

Superfici principali e secondarie: 160

Superfici accessorie:

Prezzo: 250.000,00 pari a 1.562,50 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Abitazioni di tipo civile - € 590/€ 870

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 730,00 pari a 730,00 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: UniCredit SubitoCasa

Descrizione: Villa singola con ampie verande panoramiche

Indirizzo: Via Senatore P. Pitrone

Superfici principali e secondarie: 350

Superfici accessorie:

Prezzo: 480.000,00 pari a 1.371,43 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Operando una media ponderata dei valori di cui sopra, si ottiene:  $V_m = \Sigma P_n / n$

Dove:  $V_m$  = Valore unitario medio di riferimento medio;

$P_n$  = Prezzo unitario medio indicato dalla fonte diretta;

$n$  = numero di valori unitari acquisiti.

Ovvero:  $V_m = 1.345,00 \text{ €/mq}$

A tale valore medio ricavato da un'indagine di mercato comparativa è necessario applicare dei coefficienti correttivi ricavati da uno studio dettagliato sia della zona in cui ricade l'immobile, sia dell'immobile stesso.

Tale valore medio diventa pari ad 855,00 €/mq

*Allegato\_40*



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:

45,50



x 855,00

=

**38.902,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:





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

€. 38.902,50

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

€. 38.902,50

BENI IN SAN PIER NICETO VIA POZZO - CONTRADA ZIFRONTI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO G

**MONOLOCALE DARIA** a SAN PIER NICETO via Pozzo - Contrada Zifronte, della superficie commerciale di **45,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 677 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita 49,58 Euro

Allegato\_7 - Visura catastale



DESCRIZIONE DELLA ZONA







DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il monolocale in oggetto fa parte di un unico fabbricato posto in posizione piuttosto centrale rispetto a tutto il compendio pignorato, composto da n° 4 monolocali, circondati dai terreni ricchi di uliveti, anch'essi facenti parte della procedura esecutiva.

Tale fabbricato, di forma quadrata, circondato da un'ampia superficie di pertinenza (circa mq 45,00), piastrellata e parzialmente coperta da travi in legno, è costituito da 4 monolocali speculari, ciascuno dotato di bagno privato, tutti con finiture analoghe.

Tali monolocali, denominati Farah, Daria, Minù e Leili, hanno una superficie cadauno di mq. 30,00 (ad esclusione del patio di pertinenza) di cui mq 3,25 destinati al servizio igienico e i restanti dedicati all'ambiente di soggiorno/letto; il WC, dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia, non presenta aperture esterne ed è pertanto dotato di areazione meccanica forzata.

L'ingresso ai singoli appartamenti risulta autonomo e avviene attraverso infissi in alluminio di colore verde con persiane, presenti in misura doppia in ogni appartamento. Il tetto è a falda inclinata in legno, con manto di copertura in tegole portoghesi e presenta un'altezza di ml. 4,25 nella parte più alta e di ml.3,50 nel punto più basso.

Tutti i monolocali hanno impianti elettrico e idrico sottotraccia e sono dotati di impianto di climatizzazione.

Per quanto riguarda le condizioni generali si evidenziano, all'interno di alcuni appartamenti e su buona parte del perimetro esterno, tracce di umidità di risalita. In condizioni non perfette risultano anche gli infissi esterni (persiane verdi in alluminio), soggetti alle intemperie. Per il resto gli ambienti appaiono in discrete condizioni di conservazione.

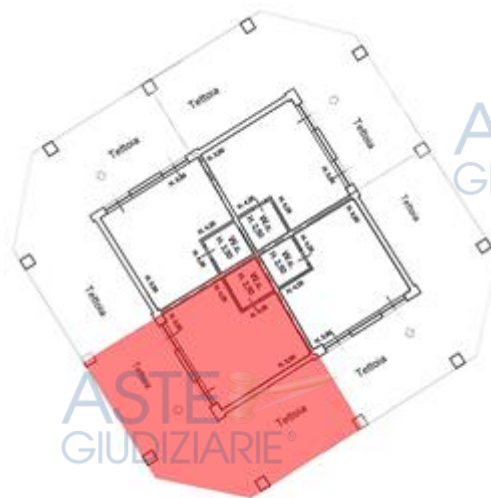
*Allegato\_29 - Documentazione Fotografica*

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
Monolocale DARIA	32,00	x	100 %	=	32,00
Patio	45,00	x	30 %	=	13,50
<b>Totale:</b>	<b>77,00</b>				<b>45,50</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: NextCasa

Descrizione: Villa in vendita

Indirizzo: Contrada Zifronte

Superfici principali e secondarie: 230

Superfici accessorie:

Prezzo: 395.000,00 pari a 1.717,39 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare Mediterranea

Descrizione: Casa indipendente in vendita

Indirizzo: Contrada Pirrera

Superfici principali e secondarie: 160

Superfici accessorie:

Prezzo: 250.000,00 pari a 1.562,50 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Abitazioni di tipo civile - € 590/€ 870

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 730,00 pari a 730,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: UniCredit SubitoCasa

Descrizione: Villa singola con ampie verande panoramiche

Indirizzo: Via Senatore P. Pitrone

Superfici principali e secondarie: 350

Superfici accessorie:

Prezzo: 480.000,00 pari a 1.371,43 Euro/mq

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Operando una media ponderata dei valori di cui sopra, si ottiene:  $V_m = \Sigma P_n / n$



Dove: Vm = Valore unitario medio di riferimento medio;  
Pn = Prezzo unitario medio indicato dalla fonte diretta;  
n = numero di valori unitari acquisiti.

Ovvero: Vm = 1.345,00 €/mq

A tale valore medio ricavato da un'indagine di mercato comparativa è necessario applicare dei coefficienti correttivi ricavati da uno studio dettagliato sia della zona in cui ricade l'immobile, sia dell'immobile stesso.

Tale valore medio diventa pari ad 855,00 €/mq

Allegato\_40



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	45,50	x	855,00	=	<b>38.902,50</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------



RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 38.902,50</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 38.902,50</b>
---	---------------------



BENI IN SAN PIER NICETO VIA POZZO - CONTRADA ZIFRONTI

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO H



**MONOCALE MINU'** a SAN PIER NICETO via Pozzo - Contrada Zifronte, della superficie commerciale di **45,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 677 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita 49,58 Euro  
Allegato\_8 - Visura catastale





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il monolocale in oggetto fa parte di un unico fabbricato posto in posizione piuttosto centrale rispetto a tutto il compendio pignorato, composto da n° 4 monolocali, circondati dai terreni ricchi di uliveti, anch'essi facenti parte della procedura esecutiva.

Tale fabbricato, di forma quadrata, circondato da un'ampia superficie di pertinenza (circa mq 45,00), piastrellata e parzialmente coperta da travi in legno, è costituito da 4 monolocali speculari, ciascuno dotato di bagno privato, tutti con finiture analoghe.

Tali monolocali, denominati Farah, Daria, Minù e Leili, hanno una superficie cadauno di mq. 30.00 (ad esclusione del patio di pertinenza) di cui mq 3,25 destinati al servizio igienico e i restanti dedicati all'ambiente di soggiorno/letto; il WC, dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia, non presenta aperture esterne ed è pertanto dotato di areazione meccanica forzata.

L'ingresso ai singoli appartamenti risulta autonomo e avviene attraverso infissi in alluminio di colore verde con persiane, presenti in misura doppia in ogni appartamento. Il tetto è a falda inclinata in



legno, con manto di copertura in tegole portoghesi e presenta un'altezza di ml. 4,25 nella parte più alta e di ml.3,50 nel punto più basso.

Tutti i monolocali hanno impianti elettrico e idrico sottotraccia e sono dotati di impianto di climatizzazione.

Per quanto riguarda le condizioni generali si evidenziano, all'interno di alcuni appartamenti e su buona parte del perimetro esterno, tracce di umidità di risalita. In condizioni non perfette risultano anche gli infissi esterni (persiane verdi in alluminio), soggetti alle intemperie. Per il resto gli ambienti appaiono in discrete condizioni di conservazione.

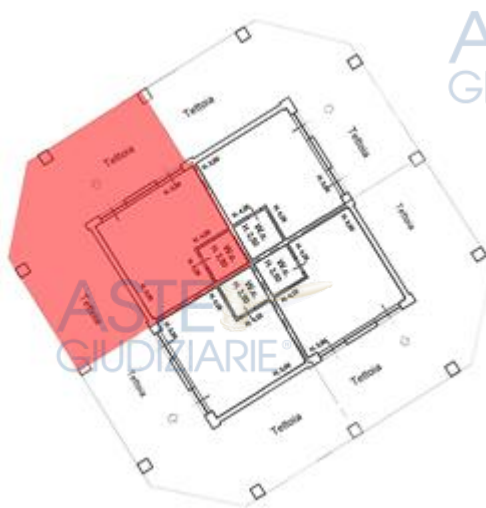
*Allegato\_29 - Documentazione Fotografica*

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
Monocale MINU'	32,00	x	100 %	=	32,00
Patio	45,00	x	30 %	=	13,50
<b>Totale:</b>	<b>77,00</b>				<b>45,50</b>



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: NextCasa

Descrizione: Villa in vendita





Indirizzo: Contrada Zifronte  
Superfici principali e secondarie: 230  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 395.000,00 pari a 1.717,39 Euro/mq



#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: immobiliare Mediterranea  
Descrizione: Casa indipendente in vendita  
Indirizzo: Contrada Pirrera  
Superfici principali e secondarie: 160  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 250.000,00 pari a 1.562,50 Euro/mq



#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari  
Descrizione: Abitazioni di tipo civile - € 590/€ 870  
Superfici principali e secondarie: 1  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 730,00 pari a 730,00 Euro/mq



#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Fonte di informazione: UniCredit SubitoCasa  
Descrizione: Villa singola con ampie verande panoramiche  
Indirizzo: Via Senatore P. Pitrone  
Superfici principali e secondarie: 350  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 480.000,00 pari a 1.371,43 Euro/mq



#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Operando una media ponderata dei valori di cui sopra, si ottiene:  $V_m = \sum P_n / n$

Dove:  $V_m$  = Valore unitario medio di riferimento medio;

$P_n$  = Prezzo unitario medio indicato dalla fonte diretta;

$n$  = numero di valori unitari acquisiti.

Ovvero:  $V_m = 1.345,00 \text{ €/mq}$

A tale valore medio ricavato da un'indagine di mercato comparativa è necessario applicare dei coefficienti correttivi ricavati da uno studio dettagliato sia della zona in cui ricade l'immobile, sia dell'immobile stesso.

Tale valore medio diventa pari ad 855,00 €/mq

*Allegato\_40*

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	45,50	x	855,00	=	<b>38.902,50</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------





RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

**€. 38.902,50**

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

**€. 38.902,50**



BENI IN SAN PIER NICETO VIA POZZO - CONTRADA ZIFRONTI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO I

**MONOLOCALE LEILI** a SAN PIER NICETO via Pozzo - Contrada Zifronte, della superficie commerciale di **45,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 677 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita 49,58 Euro  
Allegato\_9 - Visura catastale



DESCRIZIONE DELLA ZONA





#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il monolocale in oggetto fa parte di un unico fabbricato posto in posizione piuttosto centrale rispetto a tutto il compendio pignorato, composto da n° 4 monolocali, circondati dai terreni ricchi di uliveti, anch'essi facenti parte della procedura esecutiva.

Tale fabbricato, di forma quadrata, circondato da un'ampia superficie di pertinenza (circa mq 45,00), piastrellata e parzialmente coperta da travi in legno, è costituito da 4 monolocali speculari, ciascuno dotato di bagno privato, tutti con finiture analoghe.

Tali monolocali, denominati Farah, Daria, Minù e Leili, hanno una superficie cadauno di mq. 30,00 (ad esclusione del patio di pertinenza) di cui mq 3,25 destinati al servizio igienico e i restanti dedicati all'ambiente di soggiorno/letto; il WC, dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia, non presenta aperture esterne ed è pertanto dotato di areazione meccanica forzata.

L'ingresso ai singoli appartamenti risulta autonomo e avviene attraverso infissi in alluminio di colore verde con persiane, presenti in misura doppia in ogni appartamento. Il tetto è a falda inclinata in legno, con manto di copertura in tegole portoghesi e presenta un'altezza di ml. 4,25 nella parte più alta e di ml.3,50 nel punto più basso.

Tutti i monolocali hanno impianti elettrico e idrico sottotraccia e sono dotati di impianto di climitizzazione.

Per quanto riguarda le condizioni generali si evidenziano, all'interno di alcuni appartamenti e su buona parte del perimetro esterno, tracce di umidità di risalita. In condizioni non perfette risultano anche gli infissi esterni (persiane verdi in alluminio), soggetti alle intemperie. Per il resto gli ambienti appaiono in discrete condizioni di conservazione.

*Allegato\_29 - Documentazione Fotografica*

#### 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
Monolocale LEILI	32,00	x	100 %	=	32,00
Patio	45,00	x	30 %	=	13,50
<b>Totale:</b>	<b>77,00</b>				<b>45,50</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: NextCasa

Descrizione: Villa in vendita

Indirizzo: Contrada Zifronte

Superfici principali e secondarie: 230

Superfici accessorie:

Prezzo: 395.000,00 pari a 1.717,39 Euro/mq

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare Mediterranea

Descrizione: Casa indipendente in vendita

Indirizzo: Contrada Pirrera

Superfici principali e secondarie: 160

Superfici accessorie:

Prezzo: 250.000,00 pari a 1.562,50 Euro/mq

##### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Abitazioni di tipo civile - € 590/€ 870



Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 730,00 pari a 730,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: UniCredit SubitoCasa

Descrizione: Villa singola con ampie verande panoramiche

Indirizzo: Via Senatore P. Pitrone

Superfici principali e secondarie: 350

Superfici accessorie:

Prezzo: 480.000,00 pari a 1.371,43 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Operando una media ponderata dei valori di cui sopra, si ottiene:  $V_m = \sum P_n / n$

Dove:  $V_m$  = Valore unitario medio di riferimento medio;

$P_n$  = Prezzo unitario medio indicato dalla fonte diretta;

$n$  = numero di valori unitari acquisiti.

Ovvero:  $V_m = 1.345,00 \text{ €/mq}$

A tale valore medio ricavato da un'indagine di mercato comparativa è necessario applicare dei coefficienti correttivi ricavati da uno studio dettagliato sia della zona in cui ricade l'immobile, sia dell'immobile stesso.

Tale valore medio diventa pari ad 855,00 €/mq

*Allegato\_40*

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	45,50	x	855,00	=	<b>38.902,50</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 38.902,50</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 38.902,50</b>
---	---------------------

BENI IN SAN PIER NICETO VIA POZZO - CONTRADA ZIFRONTI

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO L

**terreno agricolo** a SAN PIER NICETO via Pozzo - Contrada Zifronte, della superficie commerciale di **84,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 782 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO di classe 2, superficie 846, reddito agrario 3,93 €, reddito dominicale 4,59 €

*Allegato\_10 - Visura catastale*



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



DESCRIZIONE DELLA ZONA



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Tale terreno con una superficie commerciale di circa mq 800,00 piuttosto pianeggiante, è costituito prevalentemente da piante di ulivo e da alberi da frutto: risulta posizionato in posizione di confine rispetto al Lotto.

La particella delimita il Lotto sulla parte sud ed est: tali confini dividono la proprietà dalla strada comunale via Pozzo. La particella si trova in prossimità della particella 677 in cui sono presenti n° 4 monolocali, e della particella 678 in cui è presente un fabbricato ad oggi adibito a magazzino.

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
ULIVETO	846,00	x	10 %	=	84,60
<b>Totale:</b>	<b>846,00</b>				<b>84,60</b>



#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

###### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Subito Immobili

Descrizione: Terreno agricolo a San Pier Niceto

Superfici principali e secondarie: 2250

Superfici accessorie:

Prezzo: 9.800,00 pari a 4,36 Euro/mq

###### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Professione Casa

Descrizione: Terreno agricolo in Vendita in San Pier Niceto

Indirizzo: Contrada Bisocco

Superfici principali e secondarie: 3000

Superfici accessorie:

Prezzo: 93.000,00 pari a 31,00 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: Subito Immobiliare  
Descrizione: Terreno agricolo Vista panoramica  
Superfici principali e secondarie: 2250  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 9.500,00 pari a 4,22 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: Subito Immobili  
Descrizione: Terreno agricolo  
Superfici principali e secondarie: 1500  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 10.000,00 pari a 6,67 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Fonte di informazione: Immobiliare.it  
Descrizione: Terreno agricolo in Vendita in San Pier Niceto  
Superfici principali e secondarie: 17835  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 357.000,00 pari a 20,02 Euro/mq



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 84,60 x 13,25 = 1.120,95



RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 1.120,95

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.120,95

BENI IN SAN PIER NICETO VIA POZZO - CONTRADA ZIFRONTE

**RICOVERO ANIMALI**

DI CUI AL PUNTO M





**ricovero animali** a SAN PIER NICETO via Pozzo - Contrada Zifronte, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 678 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 44 mq, rendita 90,00 Euro

Allegato\_11 - Visura catastale



DESCRIZIONE DELLA ZONA



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Tale fabbricato, destinato catastalmente a ricovero animali, ad una elevazione f.t., presenta una superficie complessiva di mq. 50,00 circa ed è costituito da tre vani indipendenti, tutti con accesso dal giardino adiacente (part. 782) aventi rispettivamente una superficie di mq 16, 50, mq 15,20 e mq 12,90 circa.

Il corpo di fabbrica, rustico nelle finiture interne presenta un tetto a una falda inclinata in legno con travi a vista che proseguono anche oltre il prospetto, lungo i primi due ambienti: un tetto a falda doppia interessa invece l'ultimo vano; il manto di copertura è in coppi siciliani. Gli infissi sono tutti in metallo.

Le condizioni sono piuttosto fatiscenti e all'interno dei singoli ambienti sono presenti numerosi oggetti di proprietà della parte debitrice e, in considerazione di ciò, non è stato possibile eseguire per tale fabbricato un rilievo accurato.

*Allegato\_30 - Documentazione Fotografica*

**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	
Stalle/Scuderie/Rimesse/Autorimesse	44,00	x	100 %	=	44,00
<b>Totale:</b>	<b>44,00</b>				<b>44,00</b>



**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

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

**OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**

**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: idealista

Descrizione: Locale in vendita in via Colombo - San Pier Niceto

Superfici principali e secondarie: 50





Superfici accessorie:

Prezzo: 19.000,00 pari a 380,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: TempoCasa

Descrizione: Deposito in Vendita a Pace del Mela

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 395,00 pari a 395,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Gabetti - 2F Immobiliare

Descrizione: Magazzino in Via Botteghele snc, Milazzo

Superfici principali e secondarie: 163

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 521,47 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Banca dati delle Quotazioni Immobiliari

Superfici accessorie:

Prezzo: 285,00 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Operando una media ponderata dei valori di cui sopra, si ottiene:  $V_m = \sum P_n / n$

Dove:  $V_m$  = Valore unitario medio di riferimento medio;

$P_n$  = Prezzo unitario medio indicato dalla fonte diretta;

$n$  = numero di valori unitari acquisiti.

Ovvero:  $V_m = 395,00 \text{ €/mq}$

A tale valore medio ricavato da un'indagine di mercato comparativa è necessario applicare dei coefficienti correttivi ricavati da uno studio dettagliato sia della zona in cui ricade l'immobile, sia dell'immobile stesso.

Tale valore medio diventa pari ad 360,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	44,00	x	360,00	=	<b>15.840,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 15.840,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 15.840,00</b>
---	---------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia del Territorio di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Comune di San Pier Niceto, agenzie: NextCasa, Immobiliare Mediterranea, UniCredit SubitoCasa, idealista, Gabetti 2F Immobiliare, TempoCasa, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	389,60	0,00	574.660,00	574.660,00
B	terreno agricolo	25,50	0,00	337,88	337,88
C	appartamento	63,30	0,00	39.246,00	39.246,00
D	terreno agricolo	129,60	0,00	1.717,20	1.717,20
E	terreno agricolo	615,20	0,00	8.151,40	8.151,40
F	appartamento	45,50	0,00	38.902,50	38.902,50
G	appartamento	45,50	0,00	38.902,50	38.902,50
H	appartamento	45,50	0,00	38.902,50	38.902,50
I	appartamento	45,50	0,00	38.902,50	38.902,50
L	terreno agricolo	84,60	0,00	1.120,95	1.120,95
M	ricovero animali	44,00	0,00	15.840,00	15.840,00
				<b>796.683,43 €</b>	<b>796.683,43 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

**€. 12.300,00**

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

**€. 784.383,43**

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

Riduzione del valore del **10%** 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:

**€. 78.438,34**

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:

**€. 706.000,00**



data 23/10/2024



il tecnico incaricato  
Arch. Francesca ALLEGRA

