



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

33/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Michela Angela La Porta

CUSTODE:

Avv. Maria Cristina Maniaci

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/05/2026

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Ing. Vincenzo Andronaco

CF:NDRVCN64T15Z133W

con studio in CAPO D'ORLANDO (ME) Via Lucio Piccolo, 21A

telefono: 3356104406

email: info@studioandronaco.it

PEC: vincenzo.andronaco@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 33/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CAPO D'ORLANDO frazione Malvicino, della superficie commerciale di **88,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano primo con accesso tramite scala esterna ubicata sulla corte pertinenziale che confina su due lati con strada pubblica vicinale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala esterna, ha un'altezza interna di 3,30 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 802 sub. 4 (catasto fabbricati), scheda agli atti, categoria A/2, classe 8, consistenza 5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via Vic. Runca, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'intero fabbricato comprensivo di corte confina su due lati con strada vicinale pubblica, con terreno particella 799 e con terreno part. 1839. L'unità immobiliare sub 4 confina su tutti e quattro i lati con corte pertinenziale (sub 5).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970.

B magazzino a CAPO D'ORLANDO frazione Malvicino, della superficie commerciale di **29,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Magazzino posto al piano terra con accesso carrabile dalla corte pertinenziale che confina su due lati con strada pubblica vicinale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,50 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 802 sub. 2 (catasto fabbricati), scheda agli atti, categoria C/2, classe 1, consistenza 29 mq, rendita 35,95 Euro, indirizzo catastale: Via Vic. Runca, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'unità immobiliare magazzino sub 2 confina su tre lati con corte stessa ditta (sub 5) e su un lato con altro magazzino sub 3 stessa ditta

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970.

C magazzino a CAPO D'ORLANDO frazione Malvicino, della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Magazzino posto al piano terra con doppio accesso dalla corte pertinenziale che confina su due lati con strada pubblica vicinale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,50 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 802 sub. 3 (catasto fabbricati), scheda agli atti, categoria C/2, classe 2, consistenza 34 mq, rendita 49,17 Euro, indirizzo catastale: Contrada Malvicino, snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'unità immobiliare magazzino sub 3 confina su tre lati con corte stessa ditta (sub

5) e su un lato con altro magazzino sub 2 stessa ditta

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970.

D magazzino destinato a w.c. a CAPO D'ORLANDO frazione Malvicino, della superficie commerciale di 3,60 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Magazzino, destinato a piccolo locale w.c., posto al piano terra con accesso dalla corte pertinenziale (sub 5) che confina su due lati con strada pubblica vicinale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,60. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 802 sub. 7 (catasto fabbricati), scheda agli atti, categoria C/2, classe 1, consistenza 2 mq, rendita 2,48 Euro, indirizzo catastale: Contrada Malvicino, snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'unità immobiliare magazzino (destinato a w.c.) sub 7 confina su due lati con corte stessa ditta (sub 5), su un lato con altro magazzino sub 2 stessa ditta e sull'altro lato con altro magazzino sub 3

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1990.

E magazzino a CAPO D'ORLANDO frazione Malvicino, della superficie commerciale di 14,30 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Magazzino abusivo destinato a forno all'interno della corte pertinenziale. Allo stato rustico presenta un unico vano oltre vano destinato a forno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,20-2,55. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 802 sub. 6 (catasto fabbricati), scheda agli atti, categoria C/2, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 13,63 Euro, indirizzo catastale: Contrada Malvicino, snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
confina su tre lati con corte pertinenziale (sub 5) stessa ditta e sull'altro lato con terreno part. 1839 altra ditta

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1985.

F corte pertinenziale a CAPO D'ORLANDO frazione Malvicino, della superficie commerciale di 337,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Corte pertinenziale che confina su due lati con strada pubblica vicinale.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 802 sub. 5 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Contrada Malvicino, snc, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: bene comune non censibile - confina su due lati con strada vicinale pubblica, con terreno part. 799 e con terreno part. 1839

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	506,05 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.225,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 85.000,00
Data di conclusione della relazione:	12/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile è occupato dalla Sig.ra _____ in forza di un contratto di comodato gratuito stipulato in data _____ (titolo non opponibile), intervenuto fra il Sig. _____ e i Sigg.ri _____ registrato a _____

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 liquidazioni giudiziali:
pignoramento, stipulata il 28/04/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Patti ai nn. 395 di repertorio, trascritta il 14/05/2021 a Messina ai nn. 12700/9924, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili
- 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*
- 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

E' presente corte (sub 5) di pertinenza dell'immobile prospettante su due lati sulla via pubblica. Su detta corte insiste un piccolo magazzino abusivo con all'interno un forno a legna, non previsto

nell'originaria Licenza edilizia n.6 del 1967.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'area di sedime dell'immobile della particella 802 del foglio 16, e precisamente il fondo in località Sangari di Capo d'Orlando alla particella 20 dello stesso foglio (unitamente alle particelle 19 e 416 del foglio 16) è pervenuta a giusta la successione di , deceduta in , regolata da testamento pubblicato con verbale ai rogiti del Notaio lasciando a succedere per il cesnite in oggetto dichiarazione di successione presentata all'Ufficio Registro di in data successiva rettificativa presentata trascritta in data 7

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 6/67, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato a due elevazioni in localita Sangari Via Runca, rilasciata il 23/01/1967 con il n. 6 di protocollo, agibilità del 16/06/1970

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' presente un piccolo w.c. realizzato al piano terra nello spazio sotto scala. Regularizzabile ai sensi dell'art. 34 ter del TUE (DPR 380/2001). E' presente un vano magazzino con all'interno un forno a legna, realizzato nella corte pertinenziale non previsto nell'originaria Licenza edilizia n.6 del 1967. Il magazzino è da ritenersi abusivo non sanabile, in quanto non rispetta le distanze dal confine previste dal PRG. La corte del fabbricato ricade nel vigente Prg in zona agricola, dove è prevista la distanza legale di 5 m dal confine per l'edificazione. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi di regolarizzazione edilizio/urbanistica per regolarizzazione wc nel sottoscala compreso

oneri: € 1.000,00

- Costi di demolizione piccolo magazzino abusivo con all'interno forno a legna. Volume circa 40 mc. Compreso oneri di trasporto e smaltimento in discarica autorizzata: € 3.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità immobiliare al piano terra Foglio 16 part. 802 sub 3 presenta una porta piuttosto che una finestra sulla parete a nord-est, regolarizzabile mediante presentazione pratica Docfa. E' presente un piccolo locale a piano terra nel sottoscala adibito a w.c. E' presente nella corte un piccolo magazzino abusivo non censito destinato a forno a legna. Le suddette irregolarità sono state sanate mediante presentazione mappale con pratica Pregeo e nuove planimetrie con pratica Docfa, giusta autorizzazione del G.E. del 16.01.2026

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CAPO D'ORLANDO FRAZIONE MALVICINO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAPO D'ORLANDO frazione Malvicino, della superficie commerciale di **88,15 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano primo con accesso tramite scala esterna ubicata sulla corte pertinenziale che confina su due lati con strada pubblica vicinale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala esterna, ha un'altezza interna di 3,30 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 802 sub. 4 (catasto fabbricati), scheda agli atti, categoria A/2, classe 8, consistenza 5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via Vic. Runca, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'intero fabbricato comprensivo di corte confina su due lati con strada vicinale pubblica, con terreno particella 799 e con terreno part. 1839. L'unità immobiliare sub 4 confina su tutti e quattro i lati con corte pertinenziale (sub 5).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media



panoramicità:

nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



livello di piano:

stato di manutenzione:

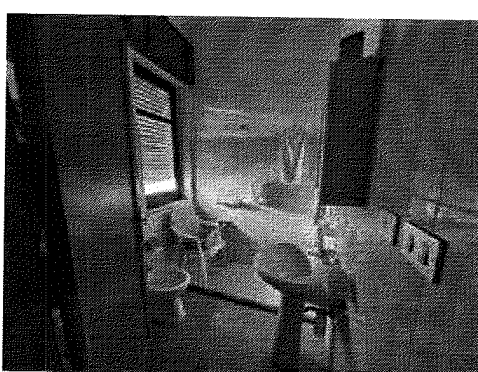
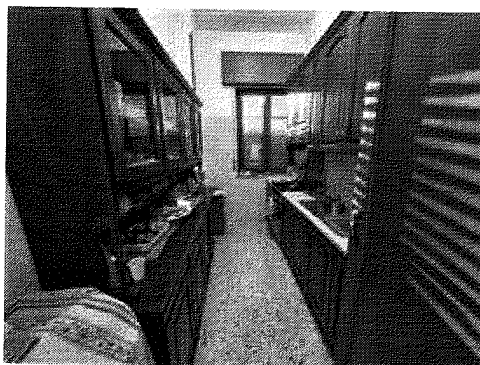
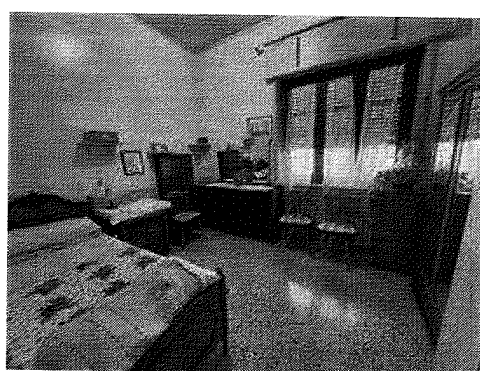
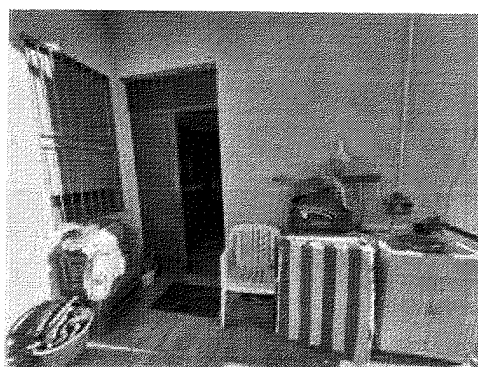
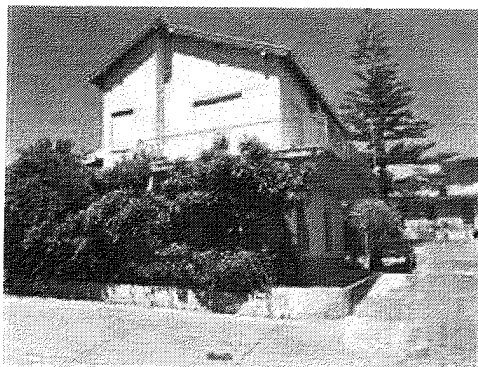
luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto al piano primo con accesso tramite scala esterna ubicata sulla corte pertinenziale che confina su due lati con strada pubblica vicinale. L'intero fabbricato presenta due elevazioni fuori terra con struttura in cemento armato e copertura a falde con struttura in legno e manto di tegole. L'unità immobiliare è composta da tre vani oltre cucina, ingresso, disimpegno e w.c. Le finiture esterne e interne sono di vecchia fattura, la pavimentazione interna con piastrelle di scaglie di marmo. Gli impianti elettrico ed idrico non sono a norma. Non è presente l'impianto di riscaldamento. Gli infissi esterni sono in legno con tapparelle in pvc. Gli infissi interni sono in legno tamburato. Le condizioni di uso e manutenzione dell'immobile sono medie.



CLASSE ENERGETICA:



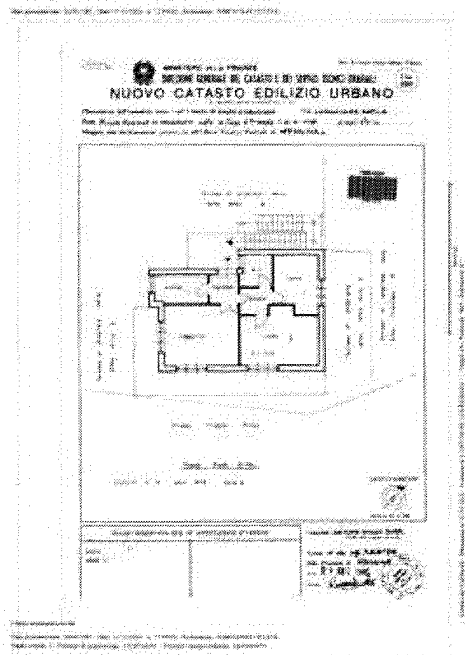
[290,14 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20250904-083009-06716 registrata in data 04/09/2025

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, camere e servizi	80,50	x	100 %	=	80,50
balcone	25,00	x	30 %	=	7,50
eccedenza balcone	1,50	x	10 %	=	0,15
Totale:	107,00				88,15



Appartamento Foglio 16 part. 802 sub 4

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si adotta il valore medio pari a € 700,00 al metro quadrato

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 88,15 x 700,00 = 61.705,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 61.705,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 61.705,00

BENI IN CAPO D'ORLANDO FRAZIONE MALVICINO

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO B

magazzino a CAPO D'ORLANDO frazione Malvicino, della superficie commerciale di **29,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Magazzino posto al piano terra con accesso carrabile dalla corte pertinenziale che confina su due lati con strada pubblica vicinale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,50 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 802 sub. 2 (catasto fabbricati), scheda agli atti, categoria C/2, classe 1, consistenza 29 mq, rendita 35,95 Euro, indirizzo catastale: Via Vic. Runca, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'unità immobiliare magazzino sub 2 confina su tre lati con corte stessa ditta (sub 5) e su un lato con altro magazzino sub 3 stessa ditta

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

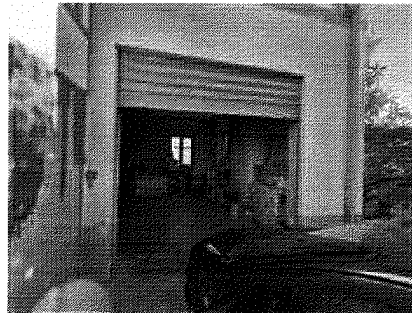
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	_____	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	_____	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	_____	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	_____	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	_____	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	_____	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	_____	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Magazzino posto al piano terra con accesso carrabile dalla corte pertinenziale che confina su due lati con strada pubblica vicinale. L'unità immobiliare è composta da un unico vano. L'unità si presenta allo stato rustico con pavimentazione in battuto di cemento. Impianto elettrico non a norma. Gli infissi esterni sono in legno e la serranda carrabile è in lamiera di acciaio zincato. Le condizioni di

uso e manutenzione dell'immobile sono medie.

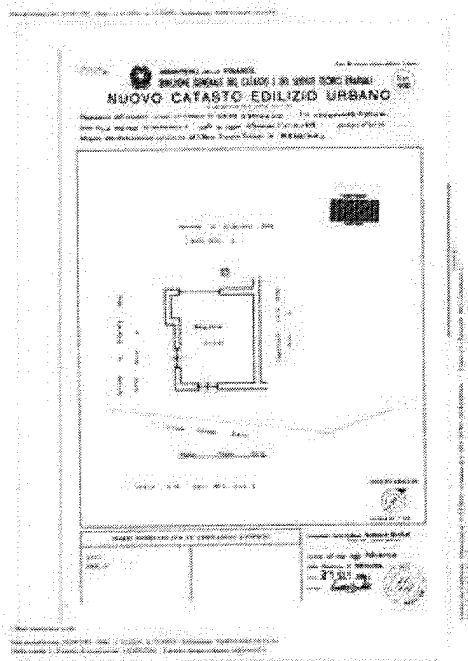


CONSISTENZA:

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	29,00	x	100 %	=	29,00
Totale:	29,00				29,00



Magazzino Foglio 16 part. 802 sub 2

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si adotta il valore medio pari a € 350,00 al metro quadrato

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 29,00 x 350,00 = 10.150,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 10.150,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 10.150,00

BENI IN CAPO D'ORLANDO FRAZIONE MALVICINO

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO C

magazzino a CAPO D'ORLANDO frazione Malvicino, della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Magazzino posto al piano terra con doppio accesso dalla corte pertinenziale che confina su due lati con strada pubblica vicinale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,50 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 802 sub. 3 (catasto fabbricati), scheda agli atti, categoria C/2, classe 2, consistenza 34 mq, rendita 49,17 Euro, indirizzo catastale: Contrada Malvicino, snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'unità immobiliare magazzino sub 3 confina su tre lati con corte stessa ditta (sub 5) e su un lato con altro magazzino sub 2 stessa ditta

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★

stato di manutenzione:

nella media ★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★

qualità degli impianti:

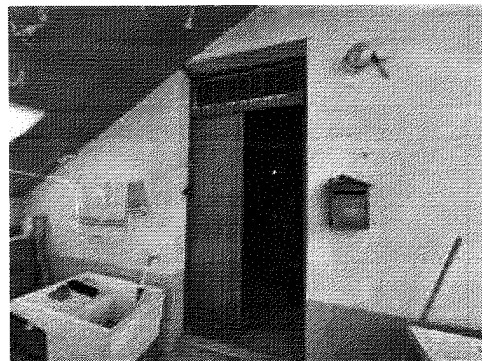
nella media ★★★★★★★★

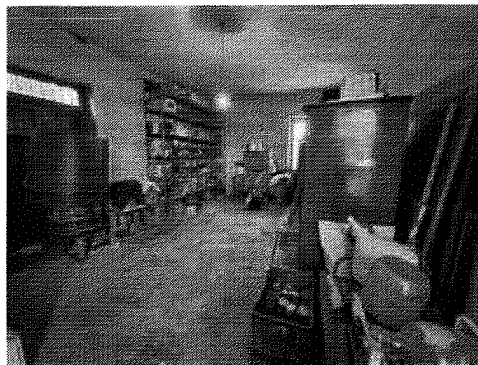
qualità dei servizi:

nella media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Magazzino posto al piano terra con doppio accesso dalla corte pertinenziale che confina su due lati con strada pubblica vicinale. L'unità immobiliare è composta da un unico vano. L'unità si presenta allo stato rustico con pavimentazione in battuto di cemento. Impianto elettrico non a norma. Gli infissi esterni sono in legno. Le condizioni di uso e manutenzione dell'immobile sono medie.

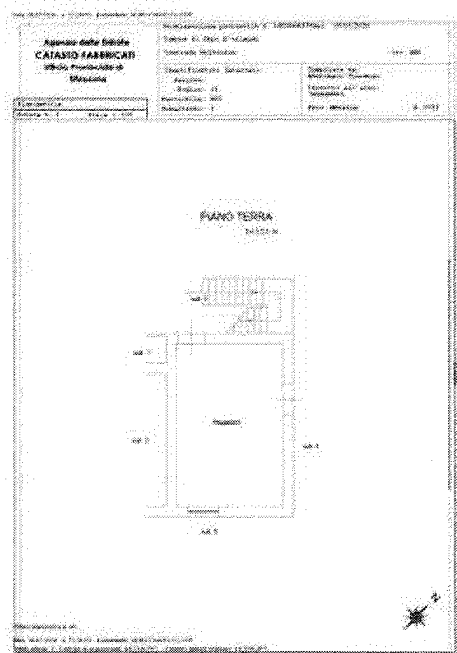


**CONSISTENZA:**

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	34,00	x	100 %	=	34,00
Totale:	34,00				34,00



Magazzino Foglio 16 part. 802 sub 3

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:.....

Si adotta il valore medio pari a € 350,00 al metro quadrato

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	34,00	x	350,00	=	11.900,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 11.900,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 11.900,00
---	--------------------

BENI IN CAPO D'ORLANDO FRAZIONE MALVICINO

MAGAZZINO DESTINATO A W.C.

DI CUI AL PUNTO D

magazzino destinato a w.c. a CAPO D'ORLANDO frazione Malvicino, della superficie commerciale di **3,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Magazzino, destinato a piccolo locale w.c., posto al piano terra con accesso dalla corte pertinenziale (sub 5) che confina su due lati con strada pubblica vicinale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,60. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 802 sub. 7 (catasto fabbricati), scheda agli atti, categoria C/2, classe 1, consistenza 2 mq, rendita 2,48 Euro, indirizzo catastale: Contrada Malvicino, snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'unità immobiliare magazzino (destinato a w.c.) sub 7 confina su due lati con corte stessa ditta (sub 5), su un lato con altro magazzino sub 2 stessa ditta e sull'altro lato con altro magazzino sub 3

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1990.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

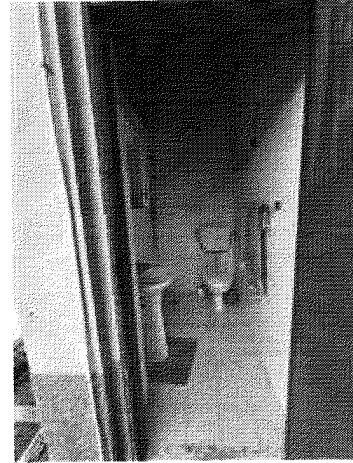
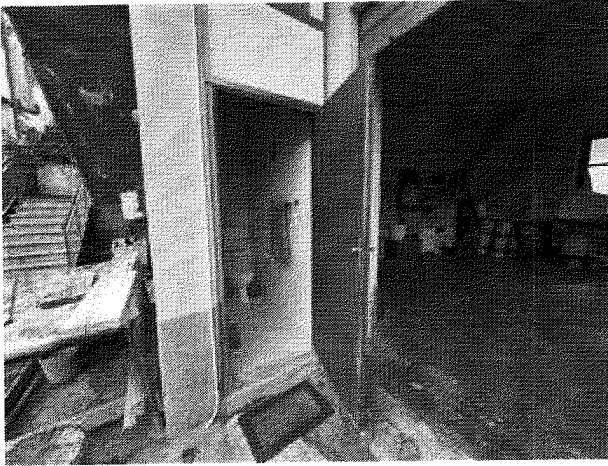
I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA: _____

Magazzino, destinato a piccolo locale w.c., posto al piano terra con accesso dalla corte pertinenziale (sub 5) che confina su due lati con strada pubblica vicinale. L'unità immobiliare è composta da un unico vano. L'unità si presenta con pavimentazione e rivestimento con mattonelle di ceramica. Impianto elettrico non a norma. Gli infissi esterni sono in legno. Le condizioni di uso e manutenzione dell'immobile sono mediocri.

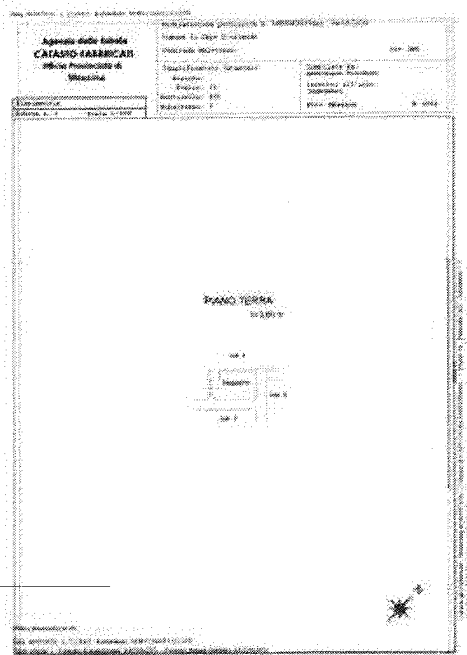


CONSISTENZA:

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
locale wc	3,60	x	100 %	=	3,60
Totale:	3,60				3,60



Magazzino adibito a wc foglio 16 part. 802 sub 7

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si adotta il valore medio pari a € 350,00 al metro quadrato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3,60 x 350,00 = 1.260,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.260,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.260,00

BENI IN CAPO D'ORLANDO FRAZIONE MALVICINO

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO E

magazzino a CAPO D'ORLANDO frazione Malvicino, della superficie commerciale di **14,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Magazzino abusivo destinato a forno all'interno della corte pertinenziale. Allo stato rustico presenta un unico vano oltre vano destinato a forno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,20-2,55. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 802 sub. 6 (catasto fabbricati), scheda agli atti, categoria C/2, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 13,63 Euro, indirizzo catastale: Contrada Malvicino, snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
confina su tre lati con corte pertinenziale (sub 5) stessa ditta e sull'altro lato con terreno part. 1839 altra ditta

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1985.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★

stato di manutenzione:

nella media ★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★

qualità degli impianti:

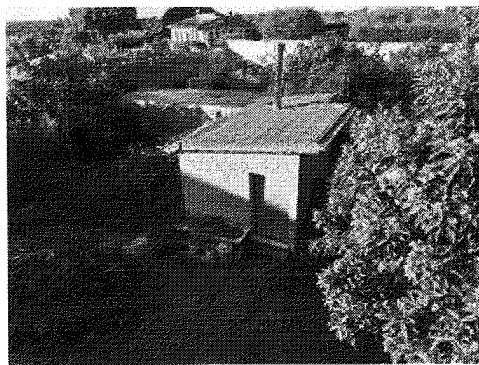
nella media ★★★★★★★★

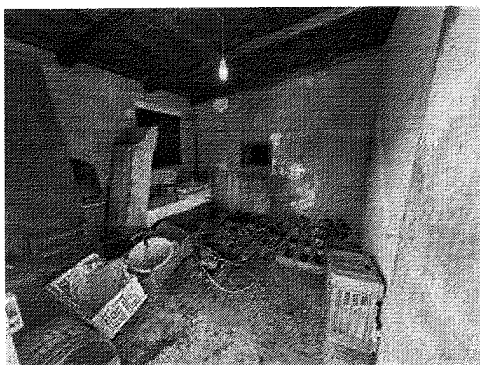
qualità dei servizi:

nella media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Magazzino abusivo destinato a forno all'interno della corte pertinenziale. Allo stato rustico presenta un unico vano oltre vano destinato a forno. Presenta copertura con struttura in legno sormontata da tegole in cotto. Magazzino dotato di impianto elettrico non a norma.

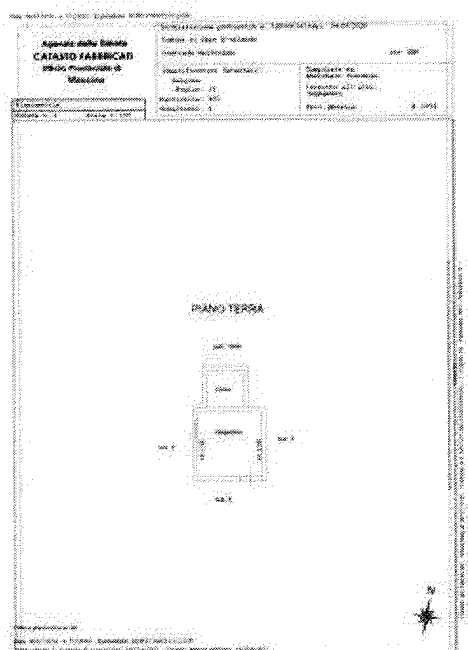


**CONSISTENZA:**

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 destinato a forno	14,30	x	100 %	=	14,30
Totale:	14,30				14,30



Magazzino destinato a forno Foglio 16 part. 802 sub 6

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si adotta il valore medio pari a € 200,00 al metro quadrato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14,30 x 200,00 = 2.860,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.860,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.860,00

BENI IN CAPO D'ORLANDO FRAZIONE MALVICINO

CORTE PERTINENZIALE

DI CUI AL PUNTO F

corte pertinenziale a CAPO D'ORLANDO frazione Malvicino, della superficie commerciale di **337,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Corte pertinenziale che confina su due lati con strada pubblica vicinale.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 802 sub. 5 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Contrada Malvicino, snc, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

----- Coerenze: bene comune non censibile - confina su due lati con strada vicinale pubblica, con terreno part. 799 e con terreno part. 1839

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

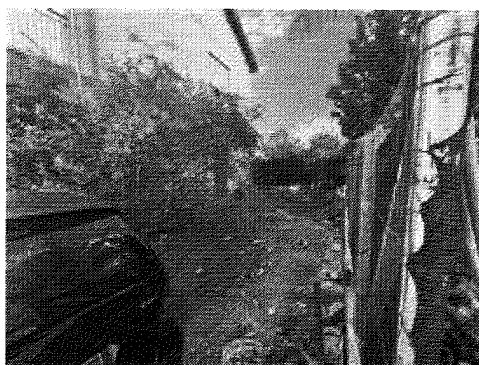
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Corte pertinenziale che confina su due lati con strada pubblica vicinale. All'interno della corte è

presente un fabbricato in muratura al rustico abusivo non sanabile. Sul retro del fabbricato è presente un'appendice destinata a pollaio (anch'essa abusiva) con struttura precaria fatiscente in legno e copertura in lamiera.



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
corte pertinenziale	337,00	x	100 %	=	337,00
Totale:	337,00				337,00



Corte pertinenziale Foglio 16 part. 802 sub 5

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si adotta il valore medio pari a € 50,00 al metro quadrato

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	337,00	x	50,00	=	16.850,00
-------------------------------	--------	---	-------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 16.850,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 16.850,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La presente valutazione viene effettuata impiegando il criterio di stima sintetica per comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili e che, negli ultimi anni, sono stati oggetto di compravendita nella zona ove è ubicato l'immobile. I valori di mercato dei fabbricati simili presi in considerazione sono stati attualizzati tenendo conto degli aggiornamenti ISTAT ed adeguati in funzione di alcuni parametri correttivi che tengono conto delle condizioni d'uso del bene, ovvero degli interventi da effettuarsi e della sua epoca di edificazione (anni '1970), delle condizioni non ottimali del prospetto esterno e per le opere di finitura interne e gli impianti. Si è adottato un valore unitario medio di € 700,00/mq per le unità residenziali (sub 4). I locali magazzini a piano terra (sub 2, sub 3 e sub 7) sono stati valutati al 50% del valore pieno di mercato delle unità abitative. Per il magazzino/forno (sub 6) insistente sulla corte pertinenziale è stato adottato un valore al metro quadrato pari a €/mq 200,00 e per la corte pertinenziale (sub 5) è stato adottato un valore al metro quadrato pari a €/mq 50,00.

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	88,15	0,00	61.705,00	61.705,00
B	magazzino	29,00	0,00	10.150,00	10.150,00
C	magazzino	34,00	0,00	11.900,00	11.900,00
D	magazzino destinato a w.c.	3,60	0,00	1.260,00	1.260,00
E	magazzino	14,30	0,00	2.860,00	2.860,00
F	corte pertinenziale	337,00	0,00	16.850,00	16.850,00
				104.725,00 €	104.725,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 100.225,00**

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: **€. 15.033,75**

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 191,25**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 85.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 33/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CAPO D'ORLANDO Contrada Marmoro, della superficie commerciale di **43,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano seminterrato in fabbricato isolato a tre elevazioni in Contrada Marmoro nel Comune di Capo d'Orlando.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 1, ha un'altezza interna di 3,30 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 599 sub. 1 (catasto fabbricati), scheda agli atti, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 94,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada San Martino; Contrada Marmaro, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confina su tre lati con corte comune stessa ditta e su un lato con appartamento sub 2 stessa ditta

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	43,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.700,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 32.000,00
Data di conclusione della relazione:	12/05/2026

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 liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 28/04/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Patti ai nn. 395 di repertorio, trascritta il 14/05/2021 a Messina ai nn. 12700/9924, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'unità immobiliare è dotata di corte comune estesa sulla particella 599. Si accede al fabbricato mediante viabilità vicinale privata ubicata su particelle di proprietà di altre ditte. In apposita planimetria è stata indicata la suddetta viabilità. Una delle due vie di accesso rappresentate in planimetria (colore blu) risulta allo stato non praticabile per mancanza di manutenzione ordinaria e straordinaria. Il [REDACTED] occupante l'immobile Foglio 7 part. 599 sub 5, ha rappresentato che raggiunge l'immobile attraverso una ulteriore via di accesso che attraversa terreni di proprietà di altra ditta, per gentile concessione dei proprietari e non per diritto acquisito. L'unità immobiliare non è collegata alle opere di urbanizzazione pubblica (acquedotto e fognatura). La rete idrica è alimentata mediante pozzo privato ricadente su particella di proprietà di altra ditta. La rete fognante è servita da un pozzo nero ricadente su particella di proprietà di altra ditta.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'area di sedime dell'immobile di cui alla particella 599 del foglio 7, fondo rustico e precisamente "una piccola sezione del (..) in Capo d'Orlando, contr.Marmoro ,, sulla quale insiste un fabbricato di civile abitazione, compreso nella donazione e composto di un piano terra di quattro vani ed accessori; un piano semicantinato abitabile composto di tre vani ed accessori, oltre una mansarda sottotetto, di un vano (..) non (..) ancora annotato

in catasto, perchè non del tutto rifinito(..) riportato in
catasto all'art.1547 - F. 7 - Particella 599, di are 8, 65", è
pervenuta a giusta atto di donazione ai
rogiti del Notaio in data
trascritto a , ai nn.1 7 contro il
di l' , nato a

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Agli atti comunali è presente Certificato di idoneità statica ai sensi dell'art.35 Legge 28/02/1985 n.47 redatto dall'Ing. Lanza Volpe Antonino ed allegato alla pratica di sanatoria edilizia prot. n.7672 del 30.04.1986.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 91/1971, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di una unità immobiliare al piano terra ubicata nella C/da Marmoro sul terreno identificato in catasto foglio 7 part.154 (in atto part.599), rilasciata il 17/09/1971 con il n. 91 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a al piano terra

Concessione edilizia in sanatoria N. 135/1, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di opere abusive in difformità alla L.E. n.91/71 relativamente all'ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra adibito ad attività agrituristica, sito nella C/da San Gregorio-Marmoro f.7 part. 599 , presentata il 30/04/1986 con il n. 7672 di protocollo, rilasciata il 02/10/2009 con il n. 135/1 di protocollo.

Non è presente certificato di agibilità all'interno del fascicolo edilizio.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lieve modifica della distribuzione interna in prossimità dell'angolo cottura, conforme con la pratica edilizia di cui alla C.E. n.135/1 del 02.10.2009. Regolarizzabile mediante presentazione di planimetria con pratica Docfa.

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri per diritti e redazione planimetria con pratica Docfa: €1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CAPO D'ORLANDO CONTRADA MARMORO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAPO D'ORLANDO Contrada Marmoro, della superficie commerciale di **43,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano seminterrato in fabbricato isolato a tre elevazioni in Contrada Marmoro nel Comune di Capo d'Orlando.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 1, ha un'altezza interna di 3,30 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 599 sub. 1 (catasto fabbricati), scheda agli atti, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 94,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada San Martino; Contrada Marmoro, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: confina su tre lati con corte comune stessa ditta e su un lato con appartamento sub 2 stessa ditta

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

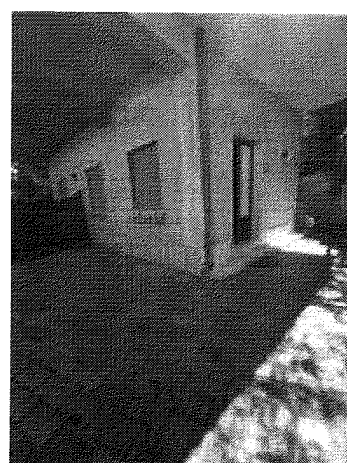
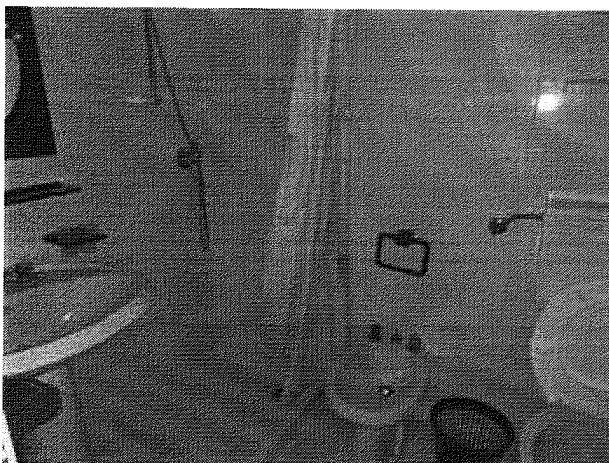
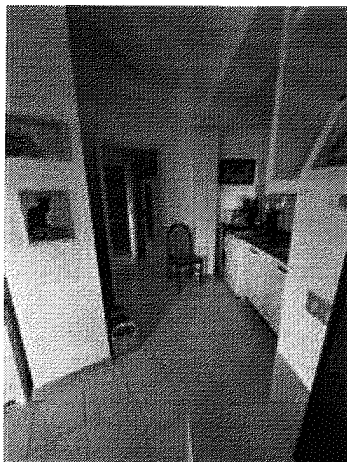
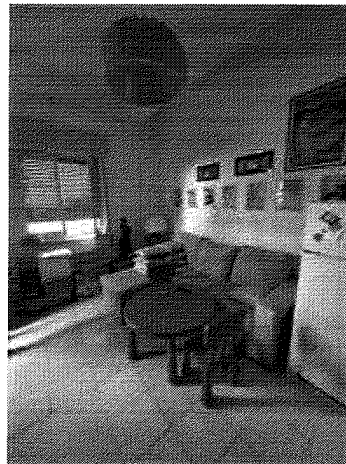
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al piano seminterrato in fabbricato isolato a tre elevazioni in Contrada Marmoro nel Comune di Capo d'Orlando. Si accede al fabbricato mediante viabilità vicinale privata ubicata su particelle di proprietà di altre ditte. In apposita planimetria è stata indicata la suddetta viabilità. Una delle due vie di accesso rappresentate in planimetria (colore blu) risulta allo stato non praticabile per mancanza di manutenzione ordinaria e straordinaria. [REDACTED] occupante l'immobile Foglio 7 part. 599 sub 5, ha rappresentato che raggiunge l'immobile attraverso una ulteriore via di accesso che attraversa terreni di proprietà di altra ditta, per gentile concessione dei proprietari e non per diritto acquisito. L'appartamento ricade in fabbricato isolato realizzato con struttura in cemento armato e laterizi intorno agli anni 1970. L'appartamento è composto da n.2 camere oltre angolo cottura, disimpegno e bagno. Le finiture interne ed esterne sono di media qualità. La pavimentazione interna è con piastrelle di ceramica, gli infissi esterni sono in legno. Gli impianti idrico, fognario ed

elettrico non sono a norma. Impianto di riscaldamento non funzionante (sono installati solo i termosifoni). L'unità immobiliare non è collegata alle opere di urbanizzazione pubblica (acquedotto e fognatura). La rete idrica è alimentata mediante pozzo privato ricadente su particella di proprietà di altra ditta. La rete fognante è servita da un pozzo nero ricadente su particella di proprietà di altra ditta. L'appartamento si trova in condizioni medie di conservazione e manutenzione.



CLASSE ENERGETICA:



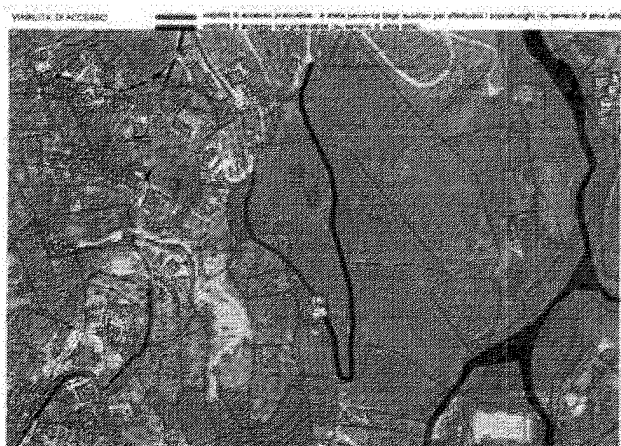
[259,65 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20250905-083009-06982 registrata in data 05/09/2025

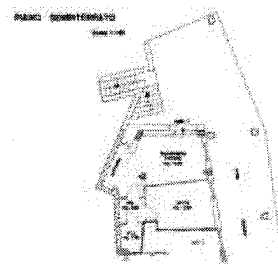
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
camere e servizi	43,00	x	100 %	=	43,00
Totale:	43,00				43,00



Viabilità di accesso



Appartamento Foglio 7 part. 599 sub 1

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si adotta un valore commerciale medio pari a € 900,00/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	43,00	x	900,00	=	38.700,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 38.700,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 38.700,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La presente valutazione viene effettuata impiegando il criterio di stima sintetica per comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili e che, negli ultimi anni, sono stati oggetto di compravendita nella zona ove è ubicato l'immobile. I valori di mercato dei fabbricati simili presi in considerazione sono stati attualizzati tenendo conto degli aggiornamenti ISTAT ed adeguati in funzione di alcuni parametri correttivi che tengono conto delle condizioni d'uso del bene, ovvero degli interventi da effettuarsi e della sua epoca di edificazione (anni '1970), delle condizioni non ottimali del prospetto esterno e per le opere di finitura interne e gli impianti. Si è adottato un valore unitario medio di € 900,00/mq per le unità residenziali, tenendo conto della presenza della corte pertinenziale comune.

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	43,00	0,00	38.700,00	38.700,00
				38.700,00 €	38.700,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 37.700,00**

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: **€ 5.655,00**

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

Arrotondamento del valore finale: **€ 45,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 32.000,00**

.....

.....

.....
.....
.....
.....
.....
.....

.....

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 33/2021

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CAPO D'ORLANDO Contrada Marmoro, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appartamento al piano seminterrato in fabbricato isolato a tre elevazioni in Contrada Marmoro nel Comune di Capo d'Orlando.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 2, ha un'altezza interna di 3,30 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 599 sub. 2 (catasto fabbricati), scheda agli atti, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 67,14 Euro, indirizzo catastale: Contrada Marmoro, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: confina con corte comune stessa ditta, con terrapieno, con appartamento sub 1 stessa ditta e con appartamento sub 3 stessa ditta

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	28,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.400,00
Data di conclusione della relazione:	12/05/2026

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 liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 28/04/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Patti ai nn. 395 di repertorio, trascritta il 14/05/2021 a Messina ai nn. 12700/9924, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'unità immobiliare è dotata di corte comune estesa sulla particella 599. Si accede al fabbricato mediante viabilità vicinale privata ubicata su particelle di proprietà di altre ditte. In apposita planimetria è stata indicata la suddetta viabilità. Una delle due vie di accesso rappresentate in planimetria (colore blu) risulta allo stato non praticabile per mancanza di manutenzione ordinaria e straordinaria. [REDACTED] occupante l'immobile Foglio 7 part. 599 sub 5, ha rappresentato che raggiunge l'immobile attraverso una ulteriore via di accesso che attraversa terreni di proprietà di altra ditta, per gentile concessione dei proprietari e non per diritto acquisito. L'unità immobiliare non è collegata alle opere di urbanizzazione pubblica (acquedotto e fognatura). La rete idrica è alimentata mediante pozzo privato ricadente su particella di proprietà di altra ditta. La rete fognante è servita da un pozzo nero ricadente su particella di proprietà di altra ditta.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'area di sedime dell'immobile di cui alla particella 599 del foglio 7, fondo rustico e precisamente « una piccola sezione del (..) in Capo d'Orlando, contr.Marmoro ,, sulla quale insiste un fabbricato di civile abitazione, compreso nella donazione e composto di un piano terra di quattro vani ed accessori; un piano semicantinato abitabile composto di tre vani ed accessori, oltre una mansarda sottotetto, di un vano (..) non (..) ancora annotato

in catasto, perchè non del tutto rifinito(..) riportato in catasto all'art.1547 - F. 7 - Particella 599, di are 8, 65", è pervenuta a : atto di donazione ai rogiti del Notaio in data contro il di nato a

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Agli atti comunali è presente Certificato di idoneità statica ai sensi dell'art.35 Legge 28/02/1985 n.47 redatto dall'Ing. Lanza Volpe Antonino ed allegato alla pratica di sanatoria edilizia prot. n.7672 del 30.04.1986.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 91/1971, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di una unità immobiliare al piano terra ubicata nella C/da Marmoro sul terreno identificato in catasto foglio 7 part.154 (in atto part.599), rilasciata il 17/09/1971 con il n. 91 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a al piano terra

Concessione edilizia in sanatoria N. 135/1, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di opere abusive in difformità alla L.E. n.91/71 relativamente all'ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra adibito ad attività agrituristica, sito nella C/da San Gregorio-Marmoro f.7 part. 599 , presentata il 30/04/1986 con il n. 7672 di protocollo, rilasciata il 02/10/2009 con il n. 135/1 di protocollo.

Non è presente certificato di agibilità all'interno del fascicolo edilizio.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CAPO D'ORLANDO CONTRADA MARMORO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAPO D'ORLANDO Contrada Marmoro, della superficie commerciale di **28,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano seminterrato in fabbricato isolato a tre elevazioni in Contrada Marmoro nel Comune di Capo d'Orlando.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 2, ha un'altezza interna di 3,30 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 599 sub. 2 (catasto fabbricati), scheda agli atti, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 67,14 Euro, indirizzo catastale: Contrada Marmoro, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: confina con corte comune stessa ditta, con terrapieno, con appartamento sub 1 stessa ditta e con appartamento sub 3 stessa ditta

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

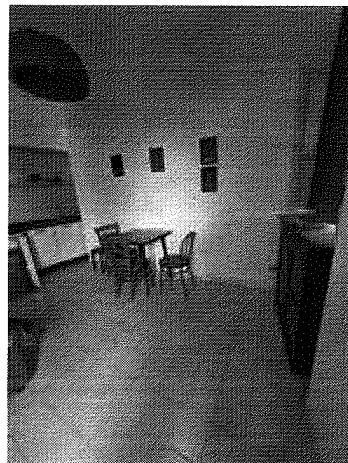
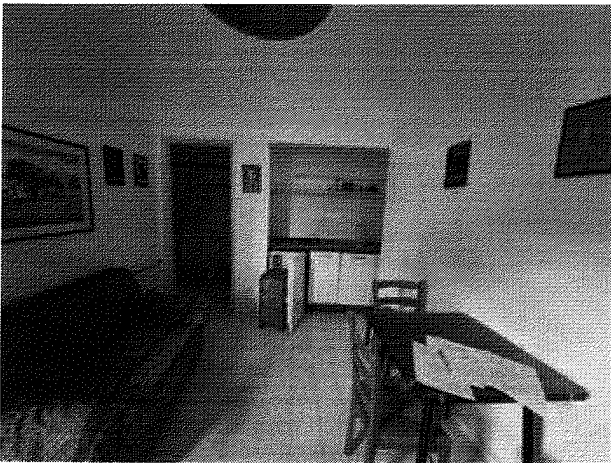
I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al piano seminterrato in fabbricato isolato a tre elevazioni in Contrada Marmoro nel Comune di Capo d'Orlando. Si accede al fabbricato mediante viabilità vicinale privata ubicata su particelle di proprietà di altre ditte. In apposita planimetria è stata indicata la suddetta viabilità. Una delle due vie di accesso rappresentate in planimetria (colore blu) risulta allo stato non praticabile per mancanza di manutenzione ordinaria e straordinaria. [REDACTED] occupante l'immobile Foglio 7 part. 599 sub 5, ha rappresentato che raggiunge l'immobile attraverso una ulteriore via di accesso che attraversa terreni di proprietà di altra ditta, per gentile concessione dei proprietari e non per diritto acquisito. L'appartamento ricade in fabbricato isolato realizzato con struttura in cemento armato e laterizi intorno agli anni 1970. L'appartamento è composto da n.2 camere oltre angolo cottura e bagno. Le finiture interne ed esterne sono di media qualità. La pavimentazione interna è con piastrelle di ceramica, gli infissi esterni sono in legno. Gli impianti idrico, fognario ed elettrico non sono a norma. Impianto di riscaldamento non funzionante (sono installati solo i termosifoni). L'unità immobiliare non è collegata alle opere di urbanizzazione pubblica (acquedotto e fognatura). La rete idrica è alimentata mediante pozzo privato ricadente su particella di proprietà di altra ditta. La rete fognante è servita da un pozzo nero ricadente su particella di proprietà di altra ditta. L'appartamento si trova in condizioni medie di conservazione e manutenzione.



CLASSE ENERGETICA:



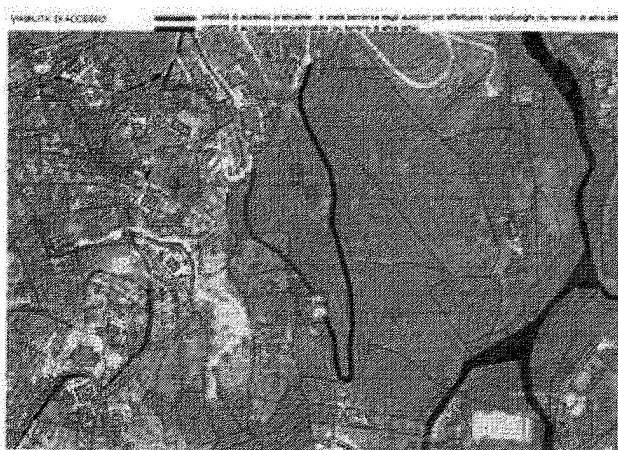
[347,81 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20250909-083009-08050 registrata in data 09/09/2025

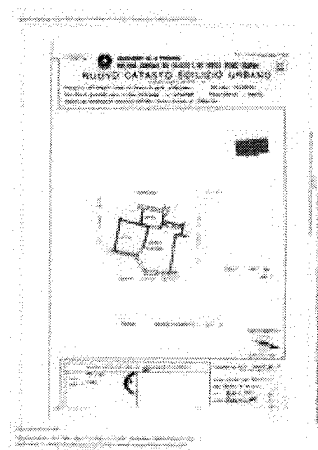
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
camere e servizi	28,00	x	100 %	=	28,00
Totale:	28,00				28,00



Viabilità di accesso



Appartamento Foglio 7 part. 599 sub 2

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si adotta un valore commerciale medio pari a € 900,00/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	28,00	x	900,00	=	25.200,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 25.200,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 25.200,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La presente valutazione viene effettuata impiegando il criterio di stima sintetica per comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili e che, negli ultimi anni, sono stati oggetto di compravendita nella zona ove è ubicato l'immobile. I valori di mercato dei fabbricati simili presi in considerazione sono stati aggiornati tenendo conto degli aggiornamenti ISTAT ed adeguati in funzione di alcuni parametri correttivi che tengono conto delle condizioni d'uso del bene, ovvero degli interventi da effettuarsi e della sua epoca di edificazione (anni '1970), delle condizioni non ottimali del prospetto esterno e per le opere di finitura interne e gli impianti. Si è adottato un valore unitario medio di € 900,00/mq per le unità residenziali, tenendo conto della presenza della corte pertinenziale comune.

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	28,00	0,00	25.200,00	25.200,00
				25.200,00 €	25.200,00 €

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: **€. 25.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 3.780,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 21.400,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 33/2021

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CAPO D'ORLANDO Contrada Marmoro, della superficie commerciale di **34,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano seminterrato in fabbricato isolato a tre elevazioni in Contrada Marmoro nel Comune di Capo d'Orlando.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 3, ha un'altezza interna di 3,30 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 599 sub. 3 (catasto fabbricati), scheda agli atti, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 67,14 Euro, indirizzo catastale: Contrada Marmoro, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: confina su due lati con corte comune stessa ditta, su un lato con appartamento sub 2 stessa ditta e sull'altro lato con terrapieno

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	34,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.050,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.300,00
Data di conclusione della relazione:	12/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo opponibile al Fallimento

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 liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 28/04/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Patti ai nn. 395 di repertorio, trascritta il 14/05/2021 a Messina ai nn. 12700/9924, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'unità immobiliare è dotata di corte comune estesa sulla particella 599. Si accede al fabbricato mediante viabilità vicinale privata ubicata su particelle di proprietà di altre ditte. In apposita planimetria è stata indicata la suddetta viabilità. Una delle due vie di accesso rappresentate in planimetria (colore blu) risulta allo stato non praticabile per mancanza di manutenzione ordinaria e straordinaria. [REDACTED] occupante l'immobile Foglio 7 part. 599 sub 5, ha rappresentato che raggiunge l'immobile attraverso una ulteriore via di accesso che attraversa terreni di proprietà di altra ditta, per gentile concessione dei proprietari e non per diritto acquisito. L'unità immobiliare non è collegata alle opere di urbanizzazione pubblica (acquedotto e fognatura). La rete idrica è alimentata mediante pozzo privato ricadente su particella di proprietà di altra ditta. La rete fognante è servita da un pozzo nero ricadente su particella di proprietà di altra ditta.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'area di sedime dell'immobile di cui alla particella 599 del foglio 7, fondo rustico e precisamente « una piccola sezione del (...) in Capo d'Orlando, contr.Marmoro ,, sulla quale insiste un fabbricato di civile abitazione, compreso nella donazione e composto di un piano terra di quattro vani ed accessori; un piano

semicantinato abitabile composto di tre vani ed accessori, oltre una mansarda sottotetto, di un vano (..) non (..) ancora annotato in catasto, perchè non del tutto rifinito(..) riportato in catasto all'art.1547 - P. 7 - Particella 599, di are 8, 65", è pervenuta a giusta atto di donazione ai rogiti del Notaio trascritto a , ai nn. contro , nato a

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Agli atti comunali è presente Certificato di idoneità statica ai sensi dell'art.35 Legge 28/02/1985 n.47 redatto dall'Ing. Lanza Volpe Antonino ed allegato alla pratica di sanatoria edilizia prot. n.7672 del 30.04.1986.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 91/1971, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di una unità immobiliare al piano terra ubicata nella C/da Marmoro sul terreno identificato in catasto foglio 7 part.154 (in atto part.599), rilasciata il 17/09/1971 con il n. 91 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a al piano terra

Concessione edilizia in sanatoria N. 135/1, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di opere abusive in difformità alla L.E. n.91/71 relativamente all'ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra adibito ad attività agrituristica, sito nella C/da San Gregorio-Marmoro f.7 part. 599 , presentata il 30/04/1986 con il n. 7672 di protocollo, rilasciata il 02/10/2009 con il n. 135/1 di protocollo.

Non è presente certificato di agibilità all'interno del fascicolo edilizio.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CAPO D'ORLANDO CONTRADA MARMORO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAPO D'ORLANDO Contrada Marmoro, della superficie commerciale di **34,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano seminterrato in fabbricato isolato a tre elevazioni in Contrada Marmoro nel Comune di Capo d'Orlando.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 3, ha un'altezza interna di 3,30 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 599 sub. 3 (catasto fabbricati), scheda agli atti, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 67,14 Euro, indirizzo catastale: Contrada Marmoro, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: confina su due lati con corte comune stessa ditta, su un lato con appartamento sub 2 stessa ditta e sull'altro lato con terrapieno

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

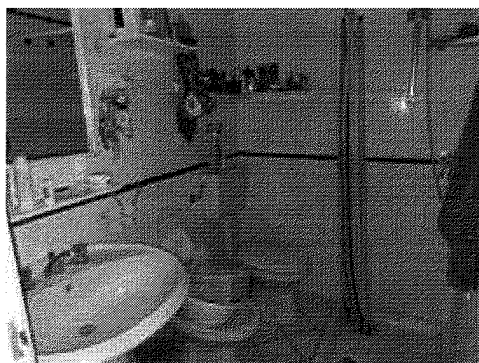
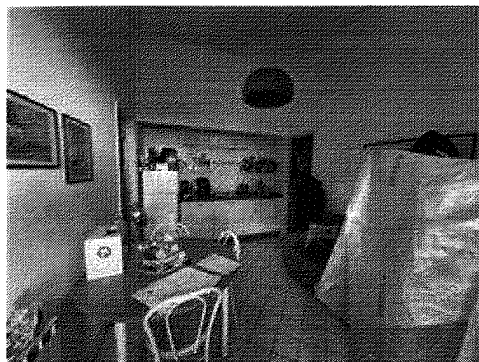
I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
qualità degli impianti:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
qualità dei servizi:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al piano seminterrato in fabbricato isolato a tre elevazioni in Contrada Marmoro nel Comune di Capo d'Orlando. Si accede al fabbricato mediante viabilità vicinale privata ubicata su particelle di proprietà di altre ditte. In apposita planimetria è stata indicata la suddetta viabilità. Una delle due vie di accesso rappresentate in planimetria (colore blu) risulta allo stato non praticabile per mancanza di manutenzione ordinaria e straordinaria. [REDACTED] occupante l'immobile Foglio 7 part. 599 sub 5, ha rappresentato che raggiunge l'immobile attraverso una ulteriore via di accesso che attraversa terreni di proprietà di altra ditta, per gentile concessione dei proprietari e non per diritto acquisito. L'appartamento ricade in fabbricato isolato realizzato con struttura in cemento armato e laterizi intorno agli anni 1970. L'appartamento è composto da n.3 camere oltre angolo cottura e bagno. Le finiture interne ed esterne sono di media qualità. La pavimentazione interna è con piastrelle di ceramica, gli infissi esterni sono in legno. Gli impianti idrico, fognario ed elettrico non sono a norma. Impianto di riscaldamento non funzionante (sono installati solo i termosifoni). L'unità immobiliare non è collegata alle opere di urbanizzazione pubblica (acquedotto e fognatura). La rete idrica è alimentata mediante pozzo privato ricadente su particella di proprietà di altra ditta. La rete fognante è servita da un pozzo nero ricadente su particella di proprietà di altra ditta. L'appartamento si trova in condizioni medie di conservazione e manutenzione.



CLASSE ENERGETICA:



[395,48 KWh/m²/anno]

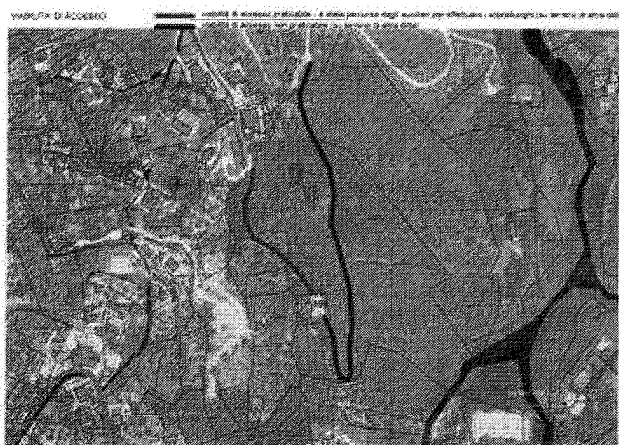
Certificazione APE N. 20250722-083009-95384 registrata in data 22/07/2025

CONSISTENZA:

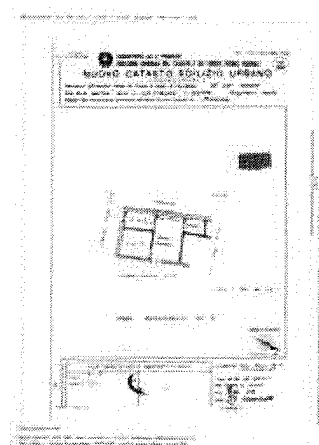
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
camere e servizi	34,50	x	100 %	=	34,50
Totale:	34,50				34,50



Viabilità di accesso



Appartamento Foglio 7 part. 599 sub 3

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si adotta un valore commerciale medio pari a € 900,00/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	34,50	x	900,00	=	31.050,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 31.050,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 31.050,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La presente valutazione viene effettuata impiegando il criterio di stima sintetica per comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili e che, negli ultimi anni, sono stati oggetto di compravendita nella zona ove è ubicato l'immobile. I valori di mercato dei fabbricati simili presi in considerazione sono stati aggiornati tenendo conto degli aggiornamenti ISTAT ed adeguati in funzione di alcuni parametri correttivi che tengono conto delle condizioni d'uso del bene, ovvero degli interventi da effettuarsi e della sua epoca di edificazione (anni '1970), delle condizioni non ottimali del prospetto esterno e per le opere di finitura interne e gli impianti. Si è adottato un valore unitario medio di € 900,00/mq per le unità residenziali, tenendo conto della presenza della corte pertinenziale comune.

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	34,50	0,00	31.050,00	31.050,00
				31.050,00 €	31.050,00 €

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: **€. 31.050,00**

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: **€. 4.657,50**

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 92,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 26.300,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 33/2021

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CAPO D'ORLANDO Contrada Marmoro, della superficie commerciale di 77,81 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appartamento al piano Terra in fabbricato isolato a tre elevazioni in Contrada Marmoro nel Comune di Capo d'Orlando.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 4, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 599 sub. 4-6 (catasto fabbricati), scheda agli atti, categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 167,33 Euro, indirizzo catastale: Contrada Marmoro, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: confina su tre lati con corte comune stessa ditta e su un lato con appartamento sub 5 stessa ditta

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	77,81 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.810,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.000,00
Data di conclusione della relazione:	12/05/2026

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 liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 28/04/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Patti ai nn. 395 di repertorio, trascritta il 14/05/2021 a Messina ai nn. 12700/9924, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'unità immobiliare è dotata di corte comune estesa sulla particella 599. Si accede al fabbricato mediante viabilità vicinale privata ubicata su particelle di proprietà di altre ditte. In apposita planimetria è stata indicata la suddetta viabilità. Una delle due vie di accesso rappresentate in planimetria (colore blu) risulta allo stato non praticabile per mancanza di manutenzione ordinaria e straordinaria. [REDACTED] occupante l'immobile Foglio 7 part. 599 sub 5, ha rappresentato che raggiunge l'immobile attraverso una ulteriore via di accesso che attraversa terreni di proprietà di altra ditta, per gentile concessione dei proprietari e non per diritto acquisito. L'unità immobiliare non è collegata alle opere di urbanizzazione pubblica (acquedotto e fognatura). La rete idrica è alimentata mediante pozzo privato ricadente su particella di proprietà di altra ditta. La rete fognante è servita da un pozzo nero ricadente su particella di proprietà di altra ditta.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'area di sedime dell'immobile di cui alla particella 599 del foglio 7, fondo rustico e precisamente « una piccola sezione del (...) in Capo d'Orlando, contr.Marmoro ,, sulla quale insiste un fabbricato di civile abitazione, compreso nella donazione e composto di un piano terra di quattro vani ed accessori; un piano semicantinato abitabile composto di tre vani ed accessori, oltre una mansarda sottotetto, di un vano (...) non (...) ancora annotato

in catasto, perchè non del tutto rifinito(..) riportato in
catasto all'art.1547 - F. 7 - Particella 599, di are 8, 65", è
pervenuta a , giusta atto di donazione ai
rogiti del Notaio ,
trascritto a , ai nn. / contro
, nato a

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Agli atti comunali è presente Certificato di idoneità statica ai sensi dell'art.35 Legge 28/02/1985 n.47 redatto dall'Ing. Lanza Volpe Antonino ed allegato alla pratica di sanatoria edilizia prot. n.7672 del 30.04.1986.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 91/1971, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di una unità immobiliare al piano terra ubicata nella C/da Marmoro sul terreno identificato in catasto foglio 7 part.154 (in atto part.599), rilasciata il 17/09/1971 con il n. 91 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a al piano terra

Concessione edilizia in sanatoria N. 135/1, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di opere abusive in difformità alla L.E. n.91/71 relativamente all'ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra adibito ad attività agrituristica, sito nella C/da San Gregorio-Marmoro f.7 part. 599 , presentata il 30/04/1986 con il n. 7672 di protocollo, rilasciata il 02/10/2009 con il n. 135/1 di protocollo.

Non è presente certificato di agibilità all'interno del fascicolo edilizio.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CAPO D'ORLANDO CONTRADA MARMORO

APPARTAMENTO

DICUI AL PUNTO A

appartamento a CAPO D'ORLANDO Contrada Marmoro, della superficie commerciale di **77,81** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano Terra in fabbricato isolato a tre elevazioni in Contrada Marmoro nel Comune di Capo d'Orlando.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 4, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 599 sub. 4-6 (catasto fabbricati), scheda agli atti, categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 167,33 Euro, indirizzo catastale: Contrada Marmoro, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: confina su tre lati con corte comune stessa ditta e su un lato con appartamento sub 5 stessa ditta

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

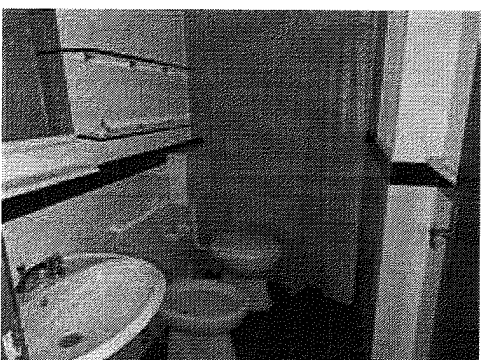
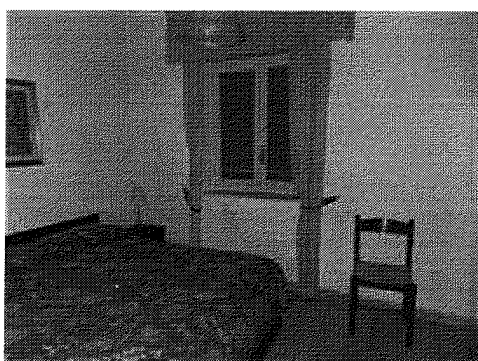
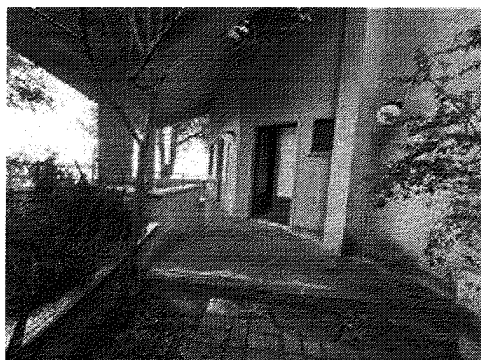
I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	ottima media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	ottima media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
livello di piano:	ottima media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione:	ottima media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	ottima media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
qualità degli impianti:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
qualità dei servizi:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al piano Terra in fabbricato isolato a tre elevazioni in Contrada Marmoro nel Comune di Capo d'Orlando. Si accede al fabbricato mediante viabilità vicinale privata ubicata su particelle di proprietà di altre ditte. In apposita planimetria è stata indicata la suddetta viabilità. Una delle due vie di accesso rappresentate in planimetria (colore blu) risulta allo stato non praticabile per mancanza di manutenzione ordinaria e straordinaria. [REDACTED] occupante l'immobile Foglio 7 part. 599 sub 5, ha rappresentato che raggiunge l'immobile attraverso una ulteriore via di accesso che attraversa terreni di proprietà di altra ditta, per gentile concessione dei proprietari e non per diritto acquisito. L'appartamento ricade in fabbricato isolato realizzato con struttura in cemento armato e laterizi intorno agli anni 1970. L'appartamento è composto da n.3 camere oltre angolo cottura, disimpegno e bagno. Nel soggiorno è presente un camino. E' presente un ampio e panoramico terrazzo. Le finiture interne ed esterne sono di media qualità. La pavimentazione interna è in marmo, gli infissi esterni sono in legno. Gli impianti idrico, fognario ed elettrico non sono a norma. Impianto di riscaldamento non funzionante (sono installati solo i termosifoni). L'unità immobiliare non è collegata alle opere di urbanizzazione pubblica (acquedotto e fognatura). La rete idrica è alimentata mediante pozzo privato ricadente su particella di proprietà di altra ditta. La rete fognante è servita da un pozzo nero ricadente su particella di proprietà di altra ditta. L'appartamento si trova in condizioni medie di conservazione e manutenzione.



CLASSE ENERGETICA:



[263,34 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20250909-083009-08127 registrata in data 09/09/2025

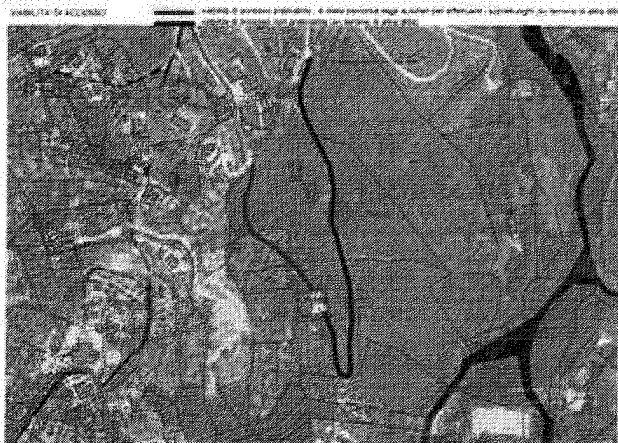
CONSISTENZA:

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

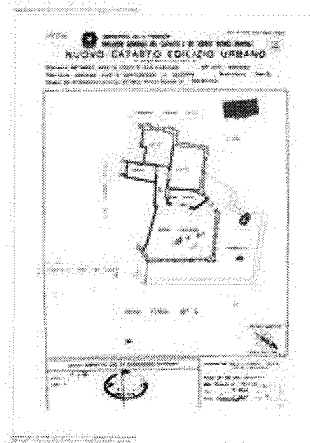
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
camere e servizi	69,00	x	100 %	=	69,00
Terrazzo e balcone	25,00	x	30 %	=	7,50

Eccedenza terrazzo e balcone	13,10	x	10 %	=	1,31
Totale:	107,10				77,81



Viabilità di accesso



Appartamento Foglio 7 part. 599 sub 4-6

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si adotta un valore commerciale medio pari a € 1.000,00/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 77,81 x 1.000,00 = **77.810,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 77.810,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 77.810,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La presente valutazione viene effettuata impiegando il criterio di stima sintetica per comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili e che, negli ultimi anni, sono stati oggetto di compravendita nella zona ove è ubicato l'immobile. I valori di mercato dei fabbricati simili presi in considerazione sono stati aggiornati tenendo conto degli aggiornamenti ISTAT ed adeguati in funzione di alcuni parametri correttivi che tengono conto delle condizioni d'uso del bene, ovvero degli interventi da effettuarsi e della sua epoca di edificazione (anni '1970), delle condizioni non ottimali del prospetto esterno e per le opere di finitura interne e gli impianti. Si è adottato un valore unitario medio di € 1.000,00/mq per le unità residenziali, tenendo conto della presenza della corte pertinenziale comune.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Sant'Agata di

Militello, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Capo d'Orlando, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate - OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	77,81	0,00	77.810,00	77.810,00
				77.810,00 €	77.810,00 €

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: **€. 77.810,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 11.671,50**

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 138,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 66.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 33/2021

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CAPO D'ORLANDO Contrada Marmoro, della superficie commerciale di 73,74 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appartamento al piano Terra in fabbricato isolato a tre elevazioni in Contrada Marmoro nel Comune di Capo d'Orlando.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 5, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 599 sub. 5-7 (catasto fabbricati), scheda agli atti, categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 167,33 Euro, indirizzo catastale: Contrada Marmoro, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confina su tre lati con corte comune stessa ditta e su un lato con appartamento sub 4 stessa ditta

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	73,74 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.366,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.800,00
Data di conclusione della relazione:	12/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo opponibile al fallimento

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 liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 28/04/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Patti ai nn. 395 di repertorio, trascritta il 14/05/2021 a Messina ai nn. 12700/9924, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'unità immobiliare è dotata di corte comune estesa sulla particella 599. Si accede al fabbricato mediante viabilità vicinale privata ubicata su particelle di proprietà di altre ditte. In apposita planimetria è stata indicata la suddetta viabilità. Una delle due vie di accesso rappresentate in planimetria (colore blu) risulta allo stato non praticabile per mancanza di manutenzione ordinaria e straordinaria. Il [REDACTED] occupante l'immobile, ha rappresentato che raggiunge l'immobile attraverso una ulteriore via di accesso che attraversa terreni di proprietà di altra ditta, per gentile concessione dei proprietari e non per diritto acquisito. L'unità immobiliare non è collegata alle opere di urbanizzazione pubblica (acquedotto e fognatura). La rete idrica è alimentata mediante pozzo privato ricadente su particella di proprietà di altra ditta. La rete fognante è servita da un pozzo nero ricadente su particella di proprietà di altra ditta.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'area di sedime dell'immobile di cui alla particella 599 del foglio 7, fondo rustico e precisamente " una piccola sezione del (...) in Capo d'Orlando, contr.Marmoro ,, sulla quale insiste un fabbricato di civile abitazione, compreso nella donazione e composto di un piano terra di quattro vani ed accessori; un piano

semicantinato abitabile composto di tre vani ed accessori, oltre una mansarda sottotetto, di un vano (..) non (..) ancora annotato in catasto, perchè non del tutto rifinito(..) riportato in catasto all'art.1547 - F. 7 - Particella 599, di are 8, 65", è pervenuta a giusta atto di donazione ai rogiti del Notaio ai contro trascritto a nato a

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Agli atti comunali è presente Certificato di idoneità statica ai sensi dell'art.35 Legge 28/02/1985 n.47 redatto dall'Ing. Lanza Volpe Antonino ed allegato alla pratica di sanatoria edilizia prot. n.7672 del 30.04.1986.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 91/1971, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di una unità immobiliare al piano terra ubicata nella C/da Marmoro sul terreno identificato in catasto foglio 7 part.154 (in atto part.599), rilasciata il 17/09/1971 con il n. 91 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a al piano terra

Concessione edilizia in sanatoria N. 135/1, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di opere abusive in difformità alla L.E. n.91/71 relativamente all'ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra adibito ad attività agrituristica, sito nella C/da San Gregorio-Marmoro f.7 part. 599 , presentata il 30/04/1986 con il n. 7672 di protocollo, rilasciata il 02/10/2009 con il n. 135/1 di protocollo.

Non è presente certificato di agibilità all'interno del fascicolo edilizio.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' presente sul terrazzo una copertura con struttura precaria non autorizzata. Regularizzabile ai sensi dell'art. 34 ter del TUE (DPR 380/2001). (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

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

Costi di regularizzazione:

- oneri di regularizzazione urbanistica compreso spese tecniche: €2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITA': BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' presente sul terrazzo una copertura con struttura precaria non rappresentata nella planimetria catastale. Regularizzabile mediante presentazione pratica Docfa
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri di regolarizzazione catastale compreso spese tecniche: € 1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CAPO D'ORLANDO CONTRADA MARMORO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAPO D'ORLANDO Contrada Marmoro, della superficie commerciale di **73,74** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano Terra in fabbricato isolato a tre elevazioni in Contrada Marmoro nel Comune di Capo d'Orlando.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 5, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 599 sub. 5-7 (catasto fabbricati), scheda agli atti, categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 167,33 Euro, indirizzo catastale: Contrada Marmaro, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: confina su tre lati con corte comune stessa ditta e su un lato con appartamento sub 4 stessa ditta

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

livello di piano:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

qualità degli impianti:

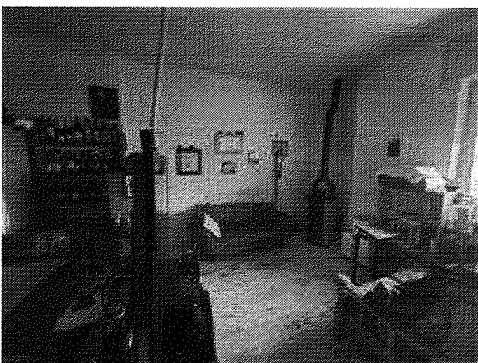
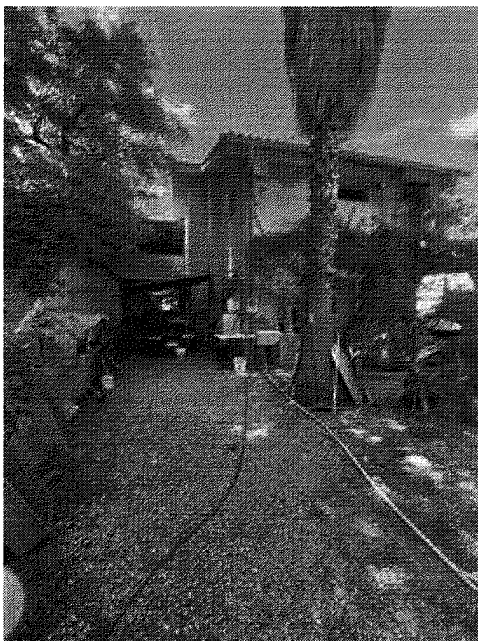
mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

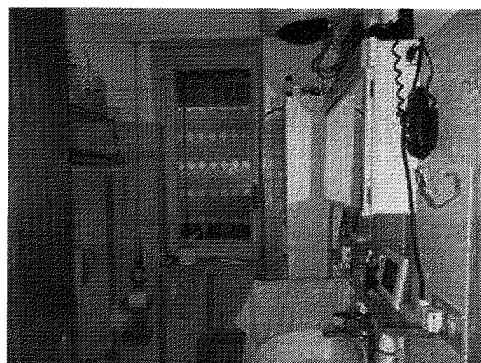
qualità dei servizi:

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al piano Terra in fabbricato isolato a tre elevazioni in Contrada Marmoro nel Comune di Capo d'Orlando. Si accede al fabbricato mediante viabilità vicinale privata ubicata su particelle di proprietà di altre ditte. In apposita planimetria è stata indicata la suddetta viabilità. Una delle due vie di accesso rappresentate in planimetria (colore blu) risulta allo stato non praticabile per mancanza di manutenzione ordinaria e straordinaria. [REDACTED] occupante l'immobile, ha rappresentato che raggiunge l'immobile attraverso una ulteriore via di accesso che attraversa terreni di proprietà di altra ditta, per gentile concessione dei proprietari e non per diritto acquisito. L'appartamento ricade in fabbricato isolato realizzato con struttura in cemento armato e laterizi intorno agli anni 1970. L'appartamento è composto da n.3 camere oltre angolo cottura, disimpegno e bagno. E' presente un ampio e panoramico terrazzo. Le finiture interne ed esterne sono di media qualità. La pavimentazione interna è in marmo, gli infissi esterni sono in legno. Gli impianti idrico, fognario ed elettrico non sono a norma. Impianto di riscaldamento non funzionante (sono installati solo i termosifoni). L'unità immobiliare non è collegata alle opere di urbanizzazione pubblica (acquedotto e fognatura). La rete idrica è alimentata mediante pozzo privato ricadente su particella di proprietà di altra ditta. La rete fognante è servita da un pozzo nero ricadente su particella di proprietà di altra ditta. L'appartamento si trova in condizioni medie di conservazione e manutenzione. Il Sig. [REDACTED] occupante l'immobile, nel corso degli accessi, ha rappresentato al Ctu e al Custode giudiziario che l'immobile è interessato da infiltrazioni provenienti dal tetto di copertura che richiedono da parte dell'occupante periodici interventi di manutenzione ordinaria per sanificazione e tinteggiatura.





CLASSE ENERGETICA:

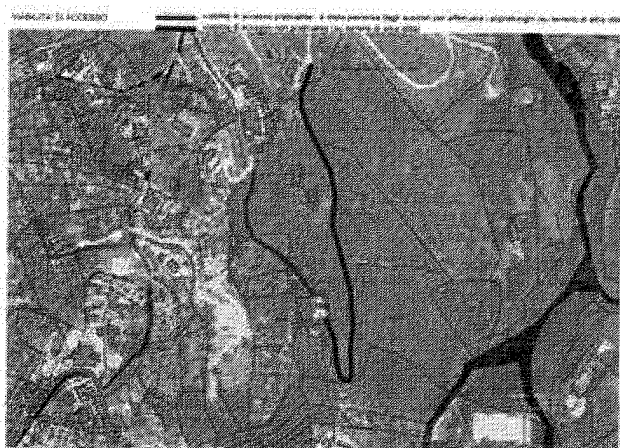
[314,86 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20250722-083009-95398 registrata in data 22/07/2025

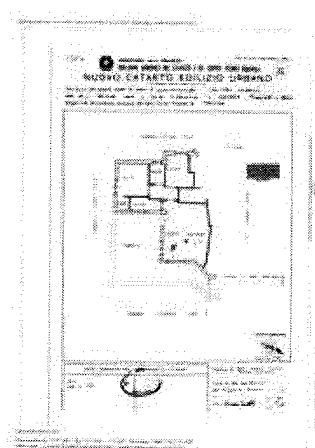
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
camere e servizi	64,80	x	100 %	=	64,80
Terrazzo e balcone	25,00	x	30 %	=	7,50
Eccedenza terrazzo e balcone	14,40	x	10 %	=	1,44
Totale:	104,20				73,74



Viabilità di accesso



Appartamento Foglio 7 part. 599 sub 5-7

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si adotta un valore commerciale medio pari a € 900,00/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 73,74 x 900,00 = **66.366,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 66.366,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 66.366,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La presente valutazione viene effettuata impiegando il criterio di stima sintetica per comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili e che, negli ultimi anni, sono stati oggetto di compravendita nella zona ove è ubicato l'immobile. I valori di mercato dei fabbricati simili presi in considerazione sono stati attualizzati tenendo conto degli aggiornamenti ISTAT ed adeguati in funzione di alcuni parametri correttivi che tengono conto delle condizioni d'uso del bene, ovvero degli interventi da effettuarsi e della sua epoca di edificazione (anni '1970), delle condizioni non ottimali del prospetto esterno e per le opere di finitura interne e gli impianti. Si è adottato un valore unitario medio di € 900,00/mq per le unità residenziali, tenendo conto della presenza della corte pertinenziale comune.

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	73,74	0,00	66.366,00	66.366,00
				66.366,00 €	66.366,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 3.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 63.366,00

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: € 9.504,90

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

Arrotondamento del valore finale: € 61,10

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 53.800,00

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 33/2021

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A mansarda allo stato rustico a CAPO D'ORLANDO Contrada Marmoro, della superficie commerciale di **136,16** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Mnsarda allo stato rustico al piano Primo in fabbricato isolato a tre elevazioni in Contrada Marmoro nel Comune di Capo d'Orlando.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di variabile da 140 cm a 380 cm. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 599 sub. 8-9 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: Contrada Marmaro, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confina su tutti i lati con corte comune stessa ditta

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	136,16 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.080,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 56.000,00
Data di conclusione della relazione:	12/05/2026

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 liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 28/04/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Patti ai nn. 395 di repertorio, trascritta il 14/05/2021 a Messina ai nn. 12700/9924, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'unità immobiliare allo stato rustico è dotata di corte comune estesa sulla particella 599. Si accede al fabbricato mediante viabilità vicinale privata ubicata su particelle di proprietà di altre ditte. In apposita planimetria è stata indicata la suddetta viabilità. Una delle due vie di accesso rappresentate in planimetria (colore blu) risulta allo stato non praticabile per mancanza di manutenzione ordinaria e straordinaria. [REDACTED] occupante l'immobile sottostante, ha rappresentato che raggiunge l'immobile attraverso una ulteriore via di accesso che attraversa terreni di proprietà di altra ditta, per gentile concessione dei proprietari e non per diritto acquisito. L'unità immobiliare non è collegata alle opere di urbanizzazione pubblica (acquedotto e fognatura). La rete idrica che serve il fabbricato nel suo complesso è alimentata mediante pozzo privato ricadente su particella di proprietà di altra ditta. La rete fognante a servizio dell'intero fabbricato scarica all'interno di un pozzo nero ricadente su particella di proprietà di altra ditta.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'area di sedime dell'immobile di cui alla particella 599 del foglio 7, fondo rustico e precisamente " una piccola sezione del (..) in Capo d'Orlando, contr.Marmoro ,, sulla quale insiste un fabbricato di civile abitazione, compreso nella donazione e composto di un piano terra di quattro vani ed accessori; un piano semicantinato abitabile composto di tre vani ed accessori, oltre una mansarda sottotetto, di un vano (..) non (..) ancora annotato

in catasto, perchè non del tutto rifinito(..) riportato in
catasto all'art.1547 - F. 7 - Particella 599, di are 8, 65", è
pervenuta a giusta atto di donazione ai
rogiti del ..
trascritto a .., ai nn. .. contro
nato a I ..

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Agli atti comunali è presente Certificato di idoneità statica ai sensi dell'art.35 Legge 28/02/1985 n.47 redatto dall'Ing. Lanza Volpe Antonino ed allegato alla pratica di sanatoria edilizia prot. n.7672 del 30.04.1986.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 91/1971, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di una unità immobiliare al piano terra ubicata nella C/da Marmoro sul terreno identificato in catasto foglio 7 part.154 (in atto part.599), rilasciata il 17/09/1971 con il n. 91 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a al piano terra

Concessione edilizia in sanatoria N. 135/1, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di opere abusive in difformità alla L.E. n.91/71 relativamente all'ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra adibito ad attività agrituristica, sito nella C/da San Gregorio-Marmoro f.7 part. 599 , presentata il 30/04/1986 con il n. 7672 di protocollo, rilasciata il 02/10/2009 con il n. 135/1 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' presente sul terrazzo una copertura con struttura in legno e copertura a tegole non autorizzata. Regularizzabile ai sensi dell'art. 34 ter del TUE (DPR 380/2001). (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

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

Costi di regularizzazione:

- oneri di regularizzazione urbanistica compreso spese tecniche: €2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CAPO D'ORLANDO CONTRADA MARMORO

MANSARDA ALLO STATO RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

mansarda allo stato rustico a CAPO D'ORLANDO Contrada Marmoro, della superficie commerciale di **136,16** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Mnsarda allo stato rustico al piano Primo in fabbricato isolato a tre elevazioni in Contrada Marmoro nel Comune di Capo d'Orlando.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di variabile da 140 cm a 380 cm. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 599 sub. 8-9 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: Contrada Marmaro, piano: 1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
- Coerenze: confina su tutti i lati con corte comune stessa ditta

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

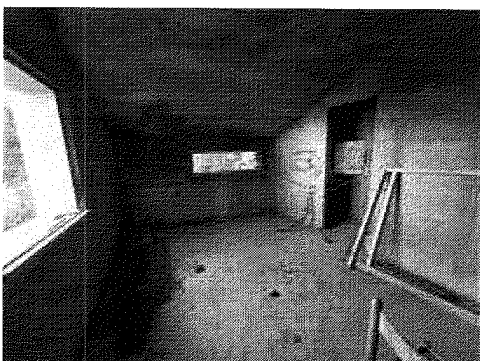
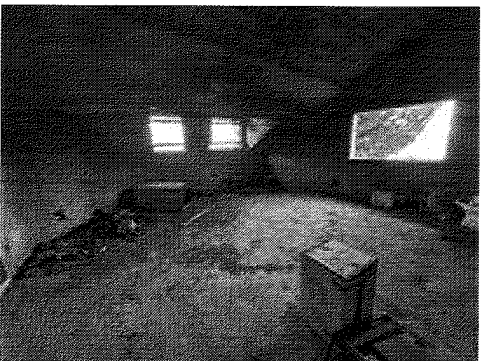
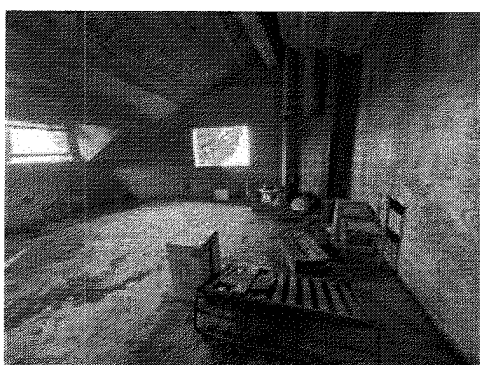
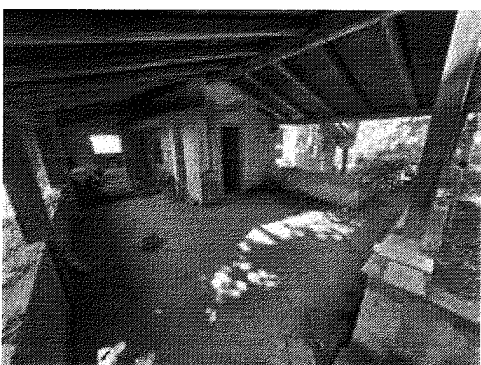
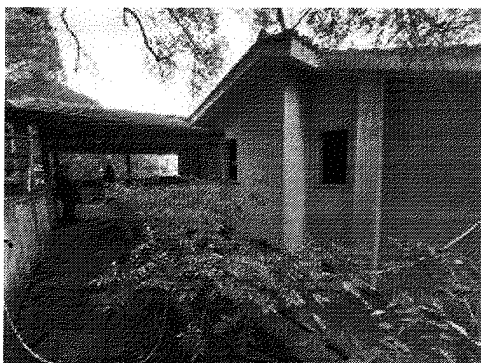
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Mansarda allo stato rustico al piano Primo in fabbricato isolato a tre elevazioni in Contrada Marmoro nel Comune di Capo d'Orlando. Si accede al fabbricato mediante viabilità vicinale privata ubicata su particelle di proprietà di altre ditte. In apposita planimetria è stata indicata la suddetta viabilità. Una delle due vie di accesso rappresentate in planimetria (colore blu) risulta allo stato non praticabile per mancanza di manutenzione ordinaria e straordinaria. Il XXXXXXXXXX occupante l'immobile sottostante Foglio 7 part.599 sub 5, ha rappresentato che raggiunge l'immobile attraverso una ulteriore via di accesso che attraversa terreni di proprietà di altra ditta, per gentile concessione dei proprietari e non per diritto acquisito. La mansarda ricade in fabbricato isolato realizzato con struttura in cemento armato e laterizi intorno agli anni 1970. La mansarda al rustico è composta da n.4 camere oltre vano cucina, disimpegno e n. 3 bagni. E' presente un ampio e panoramico terrazzo con tettoia di copertura. Il fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare non è collegato alle opere di urbanizzazione pubblica (acquedotto e fognatura). La rete idrica delle unità immobiliari sottostanti è alimentata mediante pozzo privato ricadente su particella di proprietà di altra ditta. La rete fognante è servita da

un pozzo nero ricadente su particella di proprietà di altra ditta. La mansarda al rustico si trova in condizioni medie di conservazione e manutenzione.

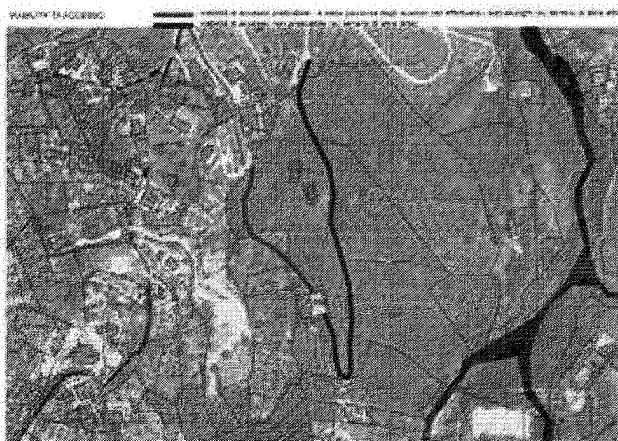


CONSISTENZA:

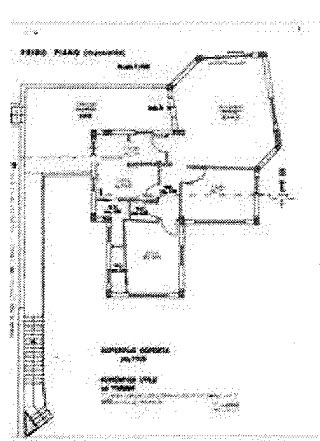
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
camere e servizi	127,00	x	100 %	=	127,00
Terrazzo	25,00	x	30 %	=	7,50
Eccedenza terrazzo	16,60	x	10 %	=	1,66
Totale:	168,60				136,16



Viabilità di accesso



Mansarda al rustico Foglio 7 part. 599 sub 8-9

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si adotta un valore commerciale medio pari a € 500,00/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	136,16	x	500,00	=	68.080,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 68.080,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 68.080,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La presente valutazione viene effettuata impiegando il criterio di stima sintetica per comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili e che, negli ultimi anni, sono stati oggetto di compravendita nella zona ove è ubicato l'immobile. I valori di mercato dei fabbricati simili presi in considerazione sono stati attualizzati tenendo conto degli aggiornamenti ISTAT ed adeguati in funzione di alcuni parametri correttivi che tengono conto delle condizioni d'uso del bene, ovvero della situazione al rustico e dell'epoca di edificazione (anni '1970), delle condizioni non ottimali del prospetto esterno e della mancanza di finiture interne e di impianti. Si è adottato un valore unitario medio di € 500,00/mq, tenendo conto della presenza della corte pertinenziale comune.

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	mansarda				
A	allo stato	136,16	0,00	68.080,00	68.080,00
	rustico				
				68.080,00 €	68.080,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 66.080,00**

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: **€. 9.912,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 168,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 56.000,00**

data 12/05/2026

il tecnico incaricato
Ing. Vincenzo Andronaco