



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

2/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dr.ssa Michela Agata La Porta

CUSTODE:

avv. Letizia Passalacqua

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ing. Angelo Modica

CF:MDCNGL57S27F158P

con studio in SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) via Trento 17

telefono: 3388554928

email: modican@tiscali.it

PEC: ingegnereangelomodica@postacertificata.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Complesso immobiliare destinato ad agriturismo** a SANT'ANGELO DI BROLO Contrada Scarapullì snc, quartiere periferico rurale, della superficie commerciale di **302,95** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Complesso immobiliare con destinazione agricola-ricettiva realizzato dalla debitrice nell'ambito del progetto di "Turismo Rurale - P.O.R. Sicilia 2000-2006 Misura 4.15. La parte gravata da pignoramento di proprietà della debitrice è costituita da un corpo edilizio principale con destinazione ricettiva, da un fabbricato accessorio destinato a stalla, da uno spezzone di terreno circostante. Non si sono considerati gli altri manufatti edilizi con funzione pertinenziale (piscina, area ludica, ecc.), sebbene rientranti nel titolo concessorio in capo all'esecutata, in quanto ricadenti su terreni di terzi estranei alla procedura.

A - Corpo edilizio principale: ha 3 elevazioni (di cui una in seminterrato) con struttura intelaiata con pilastri e travi in c.a., solai di piano in laterocemento, copertura a tetto a falde. Il **Piano Seminterrato**, in gran parte allo stato non rifinito, privo di intonaci e con pavimentazione in battuto di cemento (tranne una piccola porzione delimitata da tramezzi e rifinita). E' destinato a deposito, ha accesso carrabile mediante un cosiddetto "tunnel" ed una rampa ricadenti su limitrofa particella 717 del fg. 13 di proprietà di Petrelli Giuseppa, quale affittuaria del suolo a favore dell'esecutata giusto atto del 06/12/2005 registrato in Patti il 17/05/2006 con n. 320. Rispetto alla relativa planimetria concessoria e catastale vi è una difformità per la chiusura con tramezzi di una porzione dell'ambiente. Il **Piano Terra** è suddiviso in 3 alloggi indipendenti, dotati, ognuno, di proprio bagno. Risultano rifiniti internamente con pavimenti in piastrelle di ceramica, intonaci tinteggiati su soffitti e pareti, il bagno ha le pareti rivestite da piastrelle di ceramica; gli infissi interni sono del tipo "porta tamburata", gli infissi esterni in alluminio; sono dotati di impianti elettrico, idrico e fognario sottotraccia; sono dotati, inoltre, di impianto di riscaldamento con climatizzatore. Il **Piano 1°** è suddiviso, anch'esso in 3 alloggi indipendenti, dotati, ognuno, di proprio bagno. Risultano rifiniti internamente con pavimenti in piastrelle di ceramica, intonaci tinteggiati su soffitti e pareti, il bagno ha le pareti rivestite da piastrelle di ceramica; gli infissi interni sono del tipo "porta tamburata", gli infissi esterni in alluminio con persiane; sono dotati di impianti elettrico, idrico e fognario sottotraccia; sono dotati, inoltre, di impianto di riscaldamento con climatizzatore. Esternamente la palazzina è rifinita con intonaci protettivi colorati. Gli scarichi fognari sono indirizzati verso una fossa biologica.

I dati di consistenza sono:

Superficie piano seminterrato $S_m = \text{mq } 103$

Superficie piano Terra $S_t = \text{mq } 103$

Superficie piano 1° $S_1 = \text{mq } 80$

Superficie terrazza e balcone $S_b = \text{mq } 27$

Superficie corte pavimentata $S_c = \text{mq } 257 - \text{mq } 103 = \text{mq } 154$

Superficie commerciale del fabbricato principale: $S_1 = (1/2 * S_m) + S_t + S_1 + (1/3 * S_b) + (1/8 * S_c) = \text{mq } 262,75$

B) Corpo edilizio secondario: è una vecchia stalla a 2 elevazioni, con struttura muraria in pietrame e copertura a tetto. In atto è in condizioni fatiscenti e non utilizzabili. La superficie commerciale è: S_2

= 31/2 = mq 15,50.

C) Terreno circostante: si tratta di uno spezzone di superficie complessiva di mq 247 destinato ad area accessoria circostante gli immobili. Si è considerata la relativa superficie commerciale, stante la funzionalità accessoria, come il 10 % di quella catastale: S3 = mq 24,70

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, scala esterna, ha un'altezza interna di metri 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 2280 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 736,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada Scarpullì, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/11/2012 Pratica n. ME0275383 in atti dal 07/11/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 35130.1/2012)
 - foglio 13 particella 2258 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 31 mq, rendita 46,63 Euro, indirizzo catastale: Contrada Scarpullì, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - foglio 13 particella 2279 (catasto terreni), qualita/classe seminat. irr. arb. - 2, superficie 0,0177, reddito agrario 0,87 €, reddito dominicale 1,28 €, indirizzo catastale: Contrada Scarpullì, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tipo Mappale del 14/05/2009 Pratica n. ME0069147 in atti dal 14/05/2009 (n. 69147.1/2009)
 - foglio 13 particella 2281 (catasto terreni), qualita/classe semint. irr. arb. - 2, superficie 0,007, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 0,51 €, indirizzo catastale: Contrada Scarpullì, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tipo Mappale del 14/05/2009 Pratica n. ME0069147 in atti dal 14/05/2009 (n. 69147.1/2009)
- Coerenze: nell'insieme: limitrofo edificio di terzi fg. 13 particella 2055 - terreno di terzi fg. 13 particelle 2054-620-1094-717 - terreno di terzi fg. 18 particella 2407

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	302,95 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 316.750,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 269.237,50
Data di conclusione della relazione:	27/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo comodato uso gratuito, stipulato il 30/06/2016, registrato il 01/07/2016 a Patti ai nn. 338 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale).

L'azienda risulta affittata a "Agroalimentare Taviano Antonio sas di Taviano Gianluca giusto atto del notaio A. Fazio del 15/07/2016 e registrato in Barcellona P.G. il 18/07/2016 con n. 2944 per il prezzo di € 1.200,00 annui e con contratto a validità di 6 anni e con possibilità di rinnovo tacito di anno in anno successivo.

L'affitto mensile del compendio agri-turistico è stato determinato dal sottoscritto CTU mediante riferimento ai dati delle Quotazioni Immobiliari aggiornate e curate dall'Agenzia delle Entrate (veda allegato). Si è tenuto conto che l'attività ha una redditualità concentrata, soprattutto, nei mesi estivi e non nel restante periodo dell'anno. Con tali premesse, avendo applicato un coefficiente correttivo di riduzione pari a $4/12 = 1/3$, si proceduto con le seguenti determinazioni:

- il valore di locazione mensile l'importo di $v = 1/3 * 2,70 = 0,90 \text{ €/mq} * \text{ mese}$

- la superficie netta del solo edificio principale è pari a $N = \text{mq } 286$

Si è applicata la formula:

Valore locativo mensile: $V = v * N = 0,90 \text{ €/mq} * \text{mese} * \text{mq } 286 = \text{€/mese } 257,40$

Valore locativo annuale (arrotondato): $V \text{ anno} = \text{€/anno } 3.088,80$

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:

Costituzione di vincolo di destinazione di durata di 10 anni dalla data di collaudo avvenuta il 08/04/2009, stipulata il 17/04/2009 a firma di notaio A. Fazio ai nn. 12202 di repertorio, trascritta il 21/04/2009 a Messina ai nn. 14305/9659, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto notarile.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato in catasto in S.Angelo di Brolo fg. 13 part. 2280 - Terreno S.Angelo di Brolo fg. 13 part. 717.

VINCOLO SCADUTO

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 11/12/2025 a firma di Tribunale Patti ai nn. 1029 di repertorio, trascritta il 23/12/2025 a Messina ai nn. 35737/27715, a favore di *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di donazione accettata (dal 04/11/2005), con atto stipulato il 04/11/2005 a firma di notaio A. Fazio ai nn. 8940 di repertorio, trascritto il 24/11/2005 a Messina ai nn. 45150/24434.

Il titolo è riferito solamente a area di sedime del fabbricato in catasto nel Comune di S. Angelo di Brolo fg. 13 particelle 718-1093-1095 e particella 1091 fabbricato ruralele)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le concessioni edilizie rilasciate prevedevano, oltre alla demolizione degli originari fabbricati e la ricostruzione di un nuovo edificio a destinazione ricettiva/rurale (oggi gravato da procedura), anche opere edilizie pertinenziali e funzionali all'attività turistica quali una piscina, un'area ludica, una stradella privata, un "tunnel di accesso al piano seminterrato, ecc. I predetti manufatti accessori sono stati realizzati su limitrofi terreni di terzi (fg. 13 particella 445-717), oggi estranei alla procedura.

Si precisa che l'intero lotto pignorato è intercluso e l'accesso carrabile per il collegamento con la via pubblica denominata via Pozzo Danile si è realizzato nel contesto dell'intervento concessorio assentito (stradella privata su terreno di terzi) giusti:

- atto di comodato ad uso gratuito del 03/10/2005 registrato in Patti il 28/10/2005 con n. 787, concesso dalle comproprietarie Petrelli Giuseppa e Lucifero Giovanna (o Giovannina) a Scaffidi Elena per il terreno in catasto al fg. 13 particella 445,

- atto di affitto del 06/12/2005 registrato in Patti il 17/5/2006 con n. 320, concesso dalla proprietaria Petrelli Giuseppa a Scaffidi Elena per il terreno in catasto al fg. 13 particella 717.

La predetta stradella, pavimentata con basolato, ha una larghezza media di circa metri 3,50 ed una lunghezza di circa metri 220.

Per quanto concerne il cosiddetto "tunnel di accesso" al piano seminterrato dell'edificio principale destinato ad agriturismo (unica entrata possibile in ragione della conformazione morfologica dei luoghi e rispetto ai confini di proprietà), esso è stato realizzato, unitamente alla rampa esterna carrabile di accesso, mediante opere edilizie assentite con C.E. in Variante alla n. 1/2007, su terreno di cui al fg. 13 particella 717 di proprietà di Petrelli Giuseppa giusto predetto contratto di affitto del 06/12/2005.

In atto la predetta servitù attiva di passaggio carrabile a favore del lotto gravato da procedura (oltre ad eventuali servitù impiantistiche ivi ricadenti e non a vista e di accesso al piano seminterrato mediante il cosiddetto "tunnel") dovrà essere costituita, a danno del fondo servente di proprietà di terzi, con apposito atto legale con onere a carico dell'aggiudicatario a seguito di asta giudiziaria.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 1/2007 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione e ricostruzione di un fabbricato in C/da Scarapullì per realizzazione di insediamento da adibire a turismo rurale, presentata il 12/03/2026 con il n. 156 di protocollo, rilasciata il 12/03/2026 con il n. 1 di protocollo

Variante in corso d'opera N. 1/2007 in Variante, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 24/11/2008 con il n. 12213 di protocollo, rilasciata il 23/01/2009, agibilità del 03/07/2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E - agricola

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne al piano seminterrato (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e successive m. ed i. - L.R. 4/2003 art. 20 e successive)

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA in Sanatoria : €.1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SANT'ANGELO DI BROLO CONTRADA SCARAPULLÌ SNC, QUARTIERE
PERIFERICO RURALE

COMPLESSO IMMOBILIARE DESTINATO AD AGRITURISMO

DI CUI AL PUNTO A

Complesso immobiliare destinato ad agriturismo a SANT'ANGELO DI BROLO Contrada Scarapullì snc, quartiere periferico rurale, della superficie commerciale di **302,95** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Complesso immobiliare con destinazione agricola-ricettiva realizzato dalla debitrice nell'ambito del progetto di "Turismo Rurale - P.O.R. Sicilia 2000-2006 Misura 4.15. La parte gravata da pignoramento di proprietà della debitrice è costituita da un corpo edilizio principale con destinazione ricettiva, da un fabbricato accessorio destinato a stalla, da uno spezzone di terreno circostante. Non si sono considerati gli altri manufatti edilizi con funzione pertinenziale (piscina, area ludica, ecc.), sebbene rientranti nel titolo concessorio in capo all'esecutata, in quanto ricadenti su terreni di terzi

estranei alla procedura.

A - Corpo edilizio principale: ha 3 elevazioni (di cui una in seminterrato) con struttura intelaiata con pilastri e travi in c.a., solai di piano in laterocemento, copertura a tetto a falde. Il **Piano Seminterrato**, in gran parte allo stato non rifinito, privo di intonaci e con pavimentazione in battuto di cemento (tranne una piccola porzione delimitata da tramezzi e rifinita). E' destinato a deposito, ha accesso carrabile mediante un cosiddetto "tunnel" ed una rampa ricadenti su limitrofa particella 717 del fg. 13 di proprietà di Petrelli Giuseppa, quale affittuaria del suolo a favore dell'esecutata giusto atto del 06/12/2005 registrato in Patti il 17/05/2006 con n. 320. Rispetto alla relativa planimetria concessoria e catastale vi è una difformità per la chiusura con tramezzi di una porzione dell'ambiente. Il **Piano Terra** è suddiviso in 3 alloggi indipendenti, dotati, ognuno, di proprio bagno. Risultano rifiniti internamente con pavimenti in piastrelle di ceramica, intonaci tinteggiati su soffitti e pareti, il bagno ha le pareti rivestite da piastrelle di ceramica; gli infissi interni sono del tipo "porta tamburata", gli infissi esterni in alluminio; sono dotati di impianti elettrico, idrico e fognario sottotraccia; sono dotati, inoltre, di impianto di riscaldamento con climatizzatore. Il **Piano 1°** è suddiviso, anch'esso in 3 alloggi indipendenti, dotati, ognuno, di proprio bagno. Risultano rifiniti internamente con pavimenti in piastrelle di ceramica, intonaci tinteggiati su soffitti e pareti, il bagno ha le pareti rivestite da piastrelle di ceramica; gli infissi interni sono del tipo "porta tamburata", gli infissi esterni in alluminio con persiane; sono dotati di impianti elettrico, idrico e fognario sottotraccia; sono dotati, inoltre, di impianto di riscaldamento con climatizzatore. Esternamente la palazzina è rifinita con intonaci protettivi colorati. Gli scarichi fognari sono indirizzati verso una fossa biologica.

I dati di consistenza sono:

Superficie piano seminterrato $S_m = mq\ 103$

Superficie piano Terra $S_t = mq\ 103$

Superficie piano 1° $S_1 = mq\ 80$

Superficie terrazza e balcone $S_b = mq\ 27$

Superficie corte pavimentata $S_c = mq\ 257 - mq\ 103 = mq\ 154$

Superficie commerciale del fabbricato principale: $S_1 = (1/2 * S_m) + S_t + S_1 + (1/3 * S_b) + (1/8 * S_c) = mq\ 262,75$

B) Corpo edilizio secondario: è una vecchia stalla a 2 elevazioni, con struttura muraria in pietrame e copertura a tetto. In atto è in condizioni fatiscenti e non utilizzabili. La superficie commerciale è: $S_2 = 31/2 = mq\ 15,50$.

C) Terreno circostante: si tratta di uno spezzone di superficie complessiva di mq 247 destinato ad area accessoria circostante gli immobili. Si è considerata la relativa superficie commerciale, stante la funzionalità accessoria, come il 10 % di quella catastale: $S_3 = mq\ 24,70$

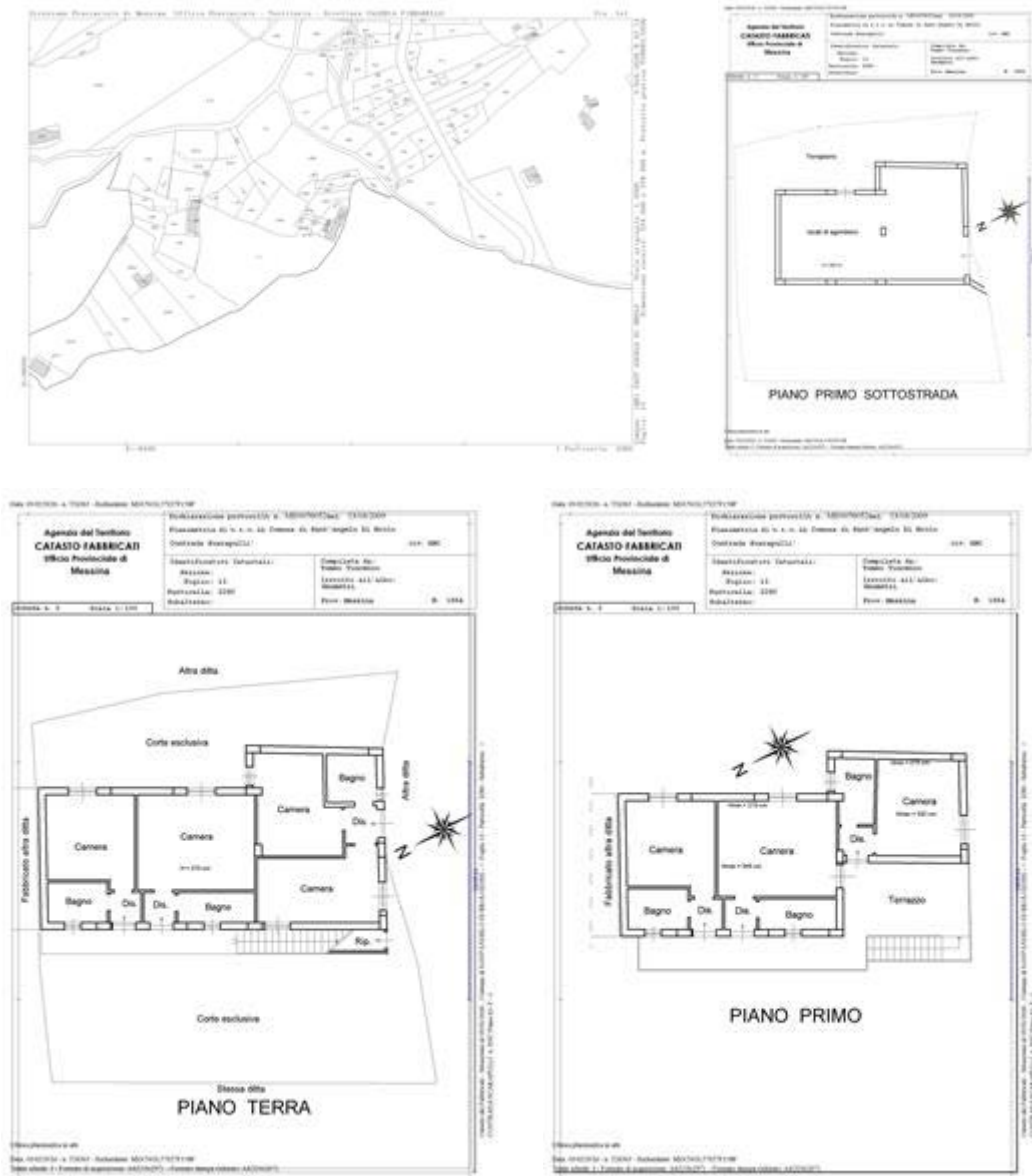
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, scala esterna, ha un'altezza interna di metri 2,80. Identificazione catastale:

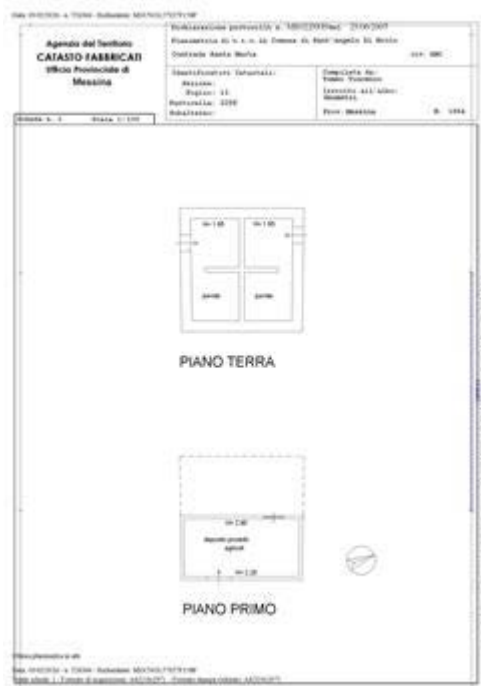
- foglio 13 particella 2280 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 736,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada Scarpullì, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/11/2012 Pratica n. ME0275383 in atti dal 07/11/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 35130.1/2012)
- foglio 13 particella 2258 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 31 mq, rendita 46,63 Euro, indirizzo catastale: Contrada Scarpullì, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- foglio 13 particella 2279 (catasto terreni), qualita/classe semin. irr. arb. - 2, superficie 0,0177, reddito agrario 0,87 €, reddito dominicale 1,28 €, indirizzo catastale: Contrada Scarpullì, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tipo Mappale del 14/05/2009 Pratica n. ME0069147 in atti dal 14/05/2009 (n. 69147.1/2009)

- foglio 13 particella 2281 (catasto terreni), qualita/classe semint. irr. arb. - 2, superficie 0,007, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 0,51 €, indirizzo catastale: Contrada Scarpulli, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tipo Mappale del 14/05/2009 Pratica n. ME0069147 in atti dal 14/05/2009 (n. 69147.1/2009)

Coerenze: nell'insieme: limitrofo edificio di terzi fg. 13 particella 2055 - terreno di terzi fg. 13 particelle 2054-620-1094-717 - terreno di terzi fg. 18 particella 2407

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.





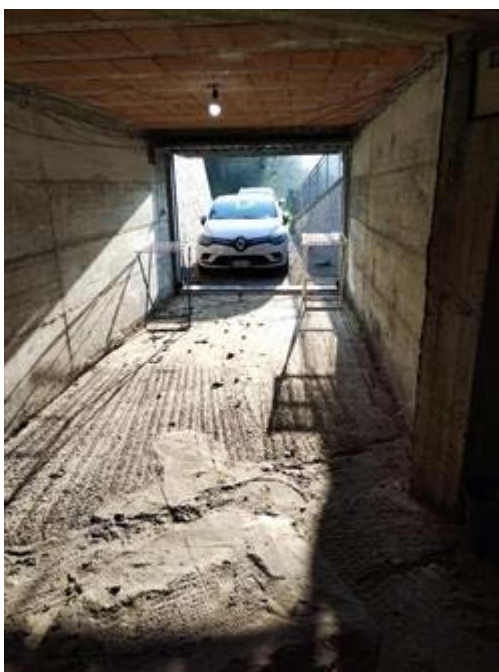
DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





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
Superficie	commerciale	edificio	262,75	x	100 %	=	262,75
principale							
Stalla			31,00	x	50 %	=	15,50
Terreno agricolo pertinenziale			247,00	x	10 %	=	24,70
Totale:			540,75				302,95





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 1.166,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 1.062,50 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la ricerca del valore di mercato dell'immobile in esame si è adottato il metodo diretto denominato "criterio di stima per confronto" di valori unitari. Esso è basato nel costituire un campione di riferimento formato da una serie di prezzi unitari relativi a beni immobili analoghi a quello da stimare che sono stati oggetto di avvenute alienazioni. Il prezzo da adottare per l'immobile in esame è stato quello derivante dalla media tratta dal predetto campione di riferimento. Per la misura della consistenza del bene è stato adottato il criterio di misurazione definito dal D.P.R. n.138/98, in base al quale l'unità di consistenza commerciale delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria è il

met Vro quadro di superficie catastale, con computazione per intero dei muri interni ed esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, dei muri in comunione nella misura del 50%, della superficie dei balconi e dei terrazzi nella misura del 30% e della superficie della corte esclusiva nella misura del 10 %.

Per ri terreni, si è assunto un valore unitario superiore a quello riportato nelle relative tabelle dei valori agricoli medi, considerando la natura pertinenziale e qualificante rispetto al complesso immobiliare.

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 Tusa, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare Banca Dati Agenzia Entrate , ed inoltre: Vendite giudiziarie -Codice della Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa) - Direttiva 214/2017/UE, - Quotazioni Immobiliari (Agenzia Entrate).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	335.000,00
-----------------	------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 335.000,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 335.000,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la ricerca del valore di mercato dell'immobile in esame si è adottato il metodo diretto denominato "criterio di stima per confronto" di valori unitari. Esso è basato nel costituire un campione di riferimento formato da una serie di prezzi unitari relativi a beni immobili analoghi a quello oggetto di stima che sono stati oggetto di avvenute alienazioni. Il prezzo da adottare per l'immobile in esame è stato quello derivante dalla media tratta dal predetto campione di riferimento. Per la misura della consistenza del bene è stato adottato il criterio di misurazione definito dal D.P.R. n.138/98, in base al quale l'unità di consistenza commerciale delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria è il metro quadro di superficie catastale, con computazione per intero dei muri interni ed esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, dei muri in comunione nella misura del 50%, della superficie dei balconi e dei terrazzi nella misura del 30% e della superficie della corte esclusiva nella misura del 10%.

Si è fatto riferimento anche a:

- Codice della Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa),
- Direttiva 214/2017/UE,
- Quotazioni Immobiliari (Agenzia Entrate).

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 S.Angelo di Brolo, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare Banca Dati Agenzia Entrate, ed inoltre: Vendite giudiziarie

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	Complesso immobiliare destinato ad agriturismo	302,95	0,00	335.000,00	335.000,00
				335.000,00 €	335.000,00 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione: **€. 16.750,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 316.750,00**

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: **€. 47.512,50**

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: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 269.237,50**

data 27/03/2026

il tecnico incaricato
ing. Angelo Modica

