



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

24/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dr. Gianluca Antonio Peluso

CUSTODE:

avv. Pino Campione

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/09/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ing. Mariagrazia Modica

CF:MDCMGR92S65F158X

con studio in SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) via Oliveto II, 13

telefono: 3891631590

email: mari.modica@hotmail.it

PEC: mariagrazia.modica@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 24/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SINAGRA Strada Provinciale 145 snc, frazione Contrada Limari, della superficie commerciale di **153,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villetta a 2 elevazioni ubicata in zona collinare a circa 650 metri s.l.m., con ampio panorama sul fondo valle del Torrente Naso. Realizzata con struttura portante intelaiata con travi e pilastri in c.a., solai in laterocemento, copertura a tetto a 2 falde. Internamente rifinita conintonaci lisci a pareti e soffitti, pavimenti in piastrelle di ceramica, cucina e vani servizi igienici con pareti rivestite da piastrelle di ceramica. Infissi interni con porte in legno stile inglese, infissi esterni in alluminio con vetri camera e persiane. La villetta è allestita con gli impianti domestici sottotraccia (elettrico, idrico, fognario, di riscaldamento). Esternamente i prospetti sono intonacati ma senza lo strato di finitura. Da apprezzare l'ampio spiazzo terraneo con pavimento in battuto di cemento. E' pertinenza della villetta un magazzino terraneo. Le condizioni manutentive generali sono soddisfacenti. La superficie della villetta è pari a mq 123 mentre la superficie del magazzino è pari a mq 21. La superficie commerciale, utile per la determinazionii estimative, considerando balconi e terrazza in quota percentuale, è pari a mq 153.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, scala interna, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 683 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: Contrada Limari piano , piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.-Variazione del 17/03/2003 Pratica n. 71449 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 1196.1/2003)-DEMOLIZIONE TOTALE del 03/03/2003 Pratica n. 56808 in atti dal 03/03/2003
Coerenze: Strada Provinciale 145 - terreno di terzi (particella 682

L'intero edificio sviluppa 2 piani, . Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1996.

A.1 **cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 863 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 37,96 Euro, indirizzo catastale: Contrada Limari, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.-Variazione del 17/03/2003 Pratica n. 71449 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 1196.1/2003)-VARIAZIONE del 29/12/1993 Pratica n. 35247 COSTITUZIONE del 29/12/1993



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	153,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	21,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 145.350,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 123.547,50
Data di conclusione della relazione:	24/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/03/2008 a firma di notaio E. Lanza ai nn. 21678 di repertorio, iscritta il 01/04/2008 a Messina ai nn. 12440/1656, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia mutuo fondiario

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 10/05/2025 a firma di Uff. Giudiziario Patti ai nn. 191 di repertorio, trascritta il 27/05/2025 a Messina ai nn. 14096/11044, a favore di *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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 atto di compravendita (dal 02/10/2007), con atto stipulato il 02/10/2007 a firma di notaio E. Lanza ai nn. 20896 di repertorio, trascritto il 10/10/2007 a Messina ai nn. 40657/23475

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 23/10/1996 fino al 10/10/2007), con atto stipulato il 23/10/1996 a firma di notaio F. De Luca ai nn. 117823 di repertorio, trascritto il 27/11/1996 a Messina ai nn. 25883/21288

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **47/1996**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione e ricostruzione di un fabbricato rurale ed opere connesse, presentata il 27/11/1995 con il n. 12152 di protocollo, rilasciata il 19/11/1996 con il n. 47 di protocollo

Concessione edilizia in variante N. **22/1998**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione e ricostruzione di un fabbricato rurale ed opere connesse, presentata il 20/05/1998 con il n. 4621 di protocollo, rilasciata il 09/07/1998 con il n. 22 di protocollo, agibilità del 28/03/2003 con il n. 8831 di protocollo

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: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR n. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire per cambio destinazione d'uso

L'immobile risulta **conforme**.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SINAGRA STRADA PROVINCIALE 145 SNC, FRAZIONE CONTRADA
LIMARI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SINAGRA Strada Provinciale 145 snc, frazione Contrada Limari, della superficie commerciale di **153,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villetta a 2 elevazioni ubicata in zona collinare a circa 650 metri s.l.m., con ampio panorama sul fondo valle del Torrente Naso. Realizzata con struttura portante intelaiata con travi e pilastri in c.a., solai in laterocemento, copertura a tetto a 2 falde. Internamente rifinita con intonaci lisci a pareti e soffitti, pavimenti in piastrelle di ceramica, cucina e vani servizi igienici con pareti rivestite da piastrelle di ceramica. Infissi interni con porte in legno stile inglese, infissi esterni in alluminio con vetri camera e persiane. La villetta è allestita con gli impianti domestici sottotraccia (elettrico, idrico, fognario, di riscaldamento). Esternamente i prospetti sono intonacati ma senza lo strato di finitura. Da apprezzare l'ampio spiazzo terraneo con pavimento in battuto di cemento. E' pertinenza della villetta un magazzino terraneo. Le condizioni manutentive generali sono soddisfacenti. La superficie della villetta è pari a mq 123 mentre la superficie del magazzino è pari a mq 21. La superficie commerciale, utile per la determinazioni estimative, considerando balconi e terrazza in quota percentuale, è pari a mq 153.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, scala interna, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 683 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: Contrada Limari piano , piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.-Variazione del 17/03/2003 Pratica n. 71449 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 1196.1/2003)-DEMOLIZIONE TOTALE del 03/03/2003 Pratica n. 56808 in atti dal 03/03/2003
Coerenze: Strada Provinciale 145 - terreno di terzi (particella 682

L'intero edificio sviluppa 2 piani, . Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1996.





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.





COLLEGAMENTI

autostrada distante 15 km

ferrovia distante 16 km

autobus distante 0,1 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono

panoramicità:

buono

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:

al di sopra della media

luminosità:

buono

qualità degli impianti:

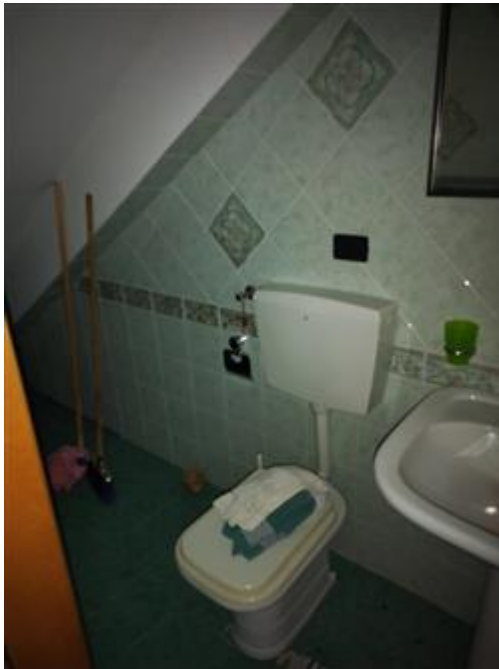
buono

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	153,00	x	100 %	=	153,00
Totale:	153,00				153,00

ACCESSORI:

cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 863 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 37,96 Euro, indirizzo catastale: Contrada Limari, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie-Variazione del 17/03/2003 Pratica n. 71449 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 1196.1/2003)-VARIAZIONE del 29/12/1993 Pratica n. 35247 COSTITUZIONE del 29/12/1993

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	21,00	x	100 %	=	21,00
Totale:	21,00				21,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo: 75.000,00 pari a 937,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Fonte di informazione: riservata
Superfici principali e secondarie: 65
Superfici accessorie:
Prezzo: 75.000,00 pari a 1.153,85 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 76.000,00 pari a 760,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **145.350,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 145.350,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 145.350,00**

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 si 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 degli immobili urbani 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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Patti, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Sinagra, 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	appartamento	153,00	21,00	145.350,00	145.350,00
				145.350,00 €	145.350,00 €

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: **€. 145.350,00**

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: **€. 21.802,50**

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: **€. 123.547,50**

data 24/09/2025

il tecnico incaricato
ing. Mariagrazia Modica

tecnico incaricato: ing. Mariagrazia Modica
Pagina 12 di 12