



# TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 65/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

dr.ssa Michela Agata La Porta

CUSTODE:

avv. Carmen Trifilò

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/06/2025

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 65/2024

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a CAPO D'ORLANDO via XXVII Settembre piano 4 snc, quartiere centrale , della superficie commerciale di **210,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Civile abitazione in zona centrale prossima alla Stazione FF.SS., posta al piano 4° di uno stabile dotato di ascensore. La superficie lorda dell'appartamento è pari a mq 201 mentre la superficie commerciale è pari a mq 210 (comprese le superfici dei balconi in ragione percentuale del 30 %). E' dotato di doppio ingresso ed internamente è distribuito con n. 3 camere, ampio salone, cucina, doppi servizi, ripostiglio, ingresso e lavanderia esterna sul balcone . L'immobile si presenta rifinito in tutte le componenti con intonaci ordinari a pareti e soffitti, pavimenti e rivestimenti di bagni e cucina con piastrelle di ceramica risalenti all'epoca di costruzione. Infissi interni in legno, infissi esterni in legno con avvolgibili . Non è dotato di riscaldamento. Le condizioni manutentive sono poco apprezzabili in quanto l'immobile necessita di intervento di adeguamento degli impianti e di restyling. Esternamente (facciate secondarie e balconi) lo stabile necessita di localizzata manutenzione straordinaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, scala interna dotata ascensore , ha un'altezza interna di metri 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 224 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 9, consistenza 10 vani, rendita 723,04 Euro, indirizzo catastale: via XXVII Settembre snc, piano: 4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 09/11/2015 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/01/2014 - VARIAZIONE QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992 -IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987  
Coerenze: via XXVII Settembre, distacco fabbricato terzi (particella 226), distacco fabbricato terzi (particella 512), corte e fabbricati proprietà terzi (particelle 223-227)  
La visura catastale non risulta aggiornata in quanto ancora intestata al dante causa

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1959 ristrutturato nel 1980.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**210,00 m<sup>2</sup>**



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 418.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 355.725,00
Data di conclusione della relazione:	20/06/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. L'immobile risulta abitato dalla parte debitrice come dichiarato e verbalizzato in sede di sopralluogo effettuata dal Custode e dal CTU il 9/5/2025. L'esecutata Letizia Graziella risulta avere diritto di abitazione in quota 1/1

### 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 **giudiziale**, stipulata il 14/02/1994 a firma di Tribunale Patti ai nn. 69 di repertorio, iscritta il 05/03/2014 a Messina ai nn. 4984/422, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Rinnovazione.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/05/2024 a firma di Tribunale Patti ai nn. 639 di repertorio, trascritta il 26/06/2024 a Messina ai nn. 17540/13993, 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 accettazione eredità (dal 19/05/2013), con atto stipulato il 25/02/2022 a firma di notaio M.C Giardina ai nn. 4301 di repertorio, trascritto il 28/02/2022 a Messina ai nn. 5242/4168.

**Dalla visura ipotecaria estratta dal CTU il 20/6/2025 (veda allegato) risulta trascritta al n. 21388/16168 del 12/09/2018 la successione del dante causa Cucinotta Antonino con n. 870 vol. 9990/2017 del 30/10/2017 che non comprende l'immobile in questione in Capo D'Orlando fg. 20 particella 224 sub 9. Non risulta trascritta la dichiarazione del de cuius riguardante l'u.i. gravata da procedura mentre esiste trascritto l'atto di accettazione di eredità relativo allo stesso immobile gravato da procedura giusto atto notarile della dr.ssa M.C. Giardina del 25/02/2022 rep. n. 4301.**

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita terreno di sedime (dal 07/06/1957 fino al 14/07/1971), con atto stipulato il 07/06/1957 a firma di notaio S. Allegra ai nn. 6420 di repertorio, trascritto il 27/06/1957 a Messina ai nn. 9328/1988

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 14/07/1971 fino al 19/05/2013), con atto stipulato il 14/07/1971 a firma di notaio S. Allegra ai nn. 48693 di repertorio, trascritto il 14/08/1971 a Messina ai nn. 14904/12821

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta per esecuzione Lavori Edili **N. II**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione magazzini ed appartamenti per civile abitazione , rilasciata il 11/05/1959

Licenza Edilizia **N. 77**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Sopraelevazione a quarto piano del fabbricato in via XXVII Settembre, rilasciata il 23/09/1967

Autorizzazione lavori in conglomerato cementizio **N. 10150**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 06/11/1967 con il n. 9402 di protocollo

Autorizzazione Edilizia **N. 50**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Copertura a tetto del fabbricato a 5 elevazioni f.t. in via XXVII Settembre, rilasciata il 19/04/1980, agibilità **non ancora rilasciata**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B - abitato centrale



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'atto di pignoramento è stato imputato ai sig.ri Letizia Graziella, Cucinotta Angela e Cucinotta Claudio mentre l'immobile gravato da procedura risulta intestato catastalmente al dante causa Cucinotta Antonino deceduto il 19/5/2013.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Ricavato piccolo ripostiglio annesso alla cucina (normativa di riferimento: DPR n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni )

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria per opere interne

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA in sanatoria per opere interne: € 800,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: manca lavanderia esterna (lato Sud) (normativa di riferimento: DPR n. 380/2001 e successive modifiche)

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa per opere interne: € 500,00

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Ditta non aggiornata

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

Costi di regolarizzazione:

- Voltura dichiarazione di successione : € 200,00

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

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN CAPO D'ORLANDO VIA XXVII SETTEMBRE PIANO 4 SNC, QUARTIERE  
CENTRALE

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CAPO D'ORLANDO via XXVII Settembre piano 4 snc, quartiere centrale , della superficie commerciale di **210,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )



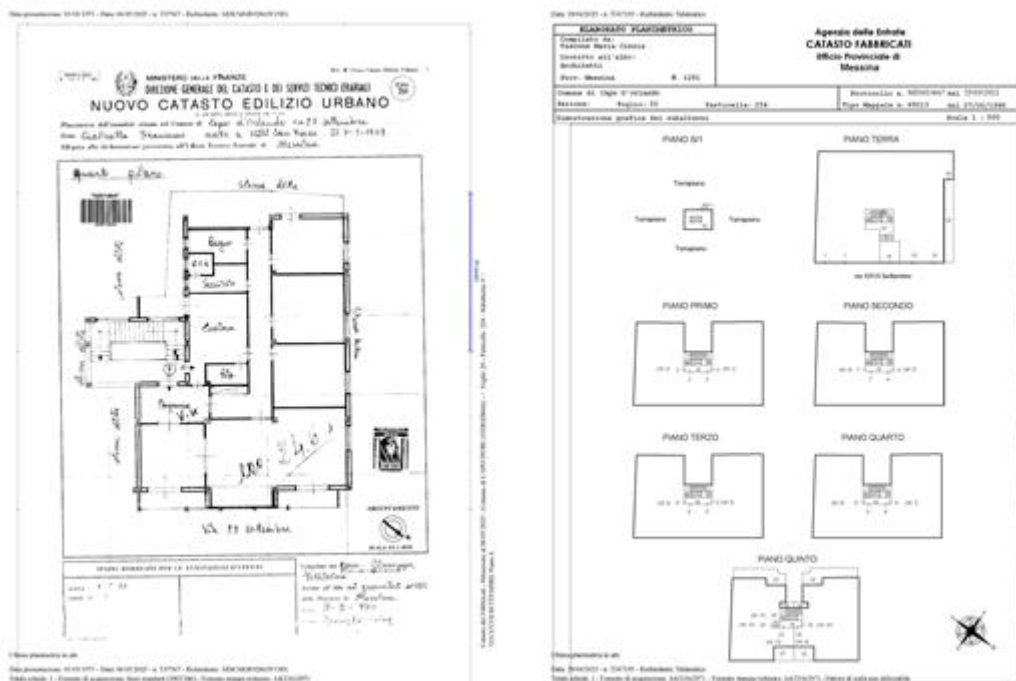
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Civile abitazione in zona centrale prossima alla Stazione FF.SS., posta al piano 4° di uno stabile dotato di ascensore. La superficie lorda dell'appartamento è pari a mq 201 mentre la superficie commerciale è pari a mq 210 (comprese le superfici dei balconi in ragione percentuale del 30 %). E' dotato di doppio ingresso ed internamente è distribuito con n. 3 camere, ampio salone, cucina, doppi servizi, ripostiglio, ingresso e lavanderia esterna sul balcone. L'immobile si presenta rifinito in tutte le componenti con intonaci ordinari a pareti e soffitti, pavimenti e rivestimenti di bagni e cucina con piastrelle di ceramica risalenti all'epoca di costruzione. Infissi interni in legno, infissi esterni in legno con avvolgibili. Non è dotato di riscaldamento. Le condizioni manutentive sono poco apprezzabili in quanto l'immobile necessita di intervento di adeguamento degli impianti e di restyling. Esternamente (facciate secondarie e balconi) lo stabile necessita di localizzata manutenzione straordinaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, scala interna dotata ascensore, ha un'altezza interna di metri 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 224 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 9, consistenza 10 vani, rendita 723,04 Euro, indirizzo catastale: via XXVII Settembre snc, piano: 4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 09/11/2015 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/01/2014 - VARIAZIONE QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992 - IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987  
Coerenze: via XXVII Settembre, distacco fabbricato terzi (particella 226), distacco fabbricato terzi (particella 512), corte e fabbricati proprietà terzi (particelle 223-227)  
La visura catastale non risulta aggiornata in quanto ancora intestata al dante causa

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1959 ristrutturato nel 1980.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale 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.





COLLEGAMENTI

aeroporto distante 160  
 autostrada distante 7  
 ferrovia distante nulla



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



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 dell'abitazione, esclusiva	commerciale compresa corte	210,00	x	100 %	=	210,00
<b>Totale:</b>		<b>210,00</b>				<b>210,00</b>



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Descrizione: unità abitativa

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo: 200.000,00 pari a 2.105,26 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Descrizione: unità abitativa

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie:

Prezzo: 240.000,00 pari a 2.285,71 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 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 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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **420.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 420.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 420.000,00**



## 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 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 Sant'Agata di Militello, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Capo D'Orlando, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare Banca Dati Agenzia Entrate

### 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	210,00	0,00	420.000,00	420.000,00
				<b>420.000,00 €</b>	<b>420.000,00 €</b>

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: **€. 418.500,00**

### 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 **€. 62.775,00**



l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: €. 355.725,00

data 20/06/2025

il tecnico incaricato  
ing. Mariagrazia Modica



A circular professional stamp in blue ink. The outer ring contains the text "Dott. Ing. MARIAGRAZIA MODICA" at the top and "S. AGATA MILITELLO" at the bottom. The inner circle contains the text "Iscritto all'Albo di Messina" and "Matric. 4290". Below the stamp is a handwritten signature in blue ink that reads "M. Modica".

