



# TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 168/1994

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CROSS FACTOR S.P.A. SOCIETA' DI CESSIONE DI CREDITO PRO-SOLUTO, BANCA  
POPOLARE DI BELPASSO SOC.COOP.ARL

DEBITORE:

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

GIUDICE:

G.E. Dott. GIANLUCA PELUSO


CUSTODE:

Avv.to Elena LONGO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/10/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Maria Cinzia Tascone**

CF: TSCMCN72P49F158N

con studio in CAPO D'ORLANDO (ME) Via A. Volta, 52

telefono: 0941438030

fax: 0941438030

email: arch.tascone@tin.it

PEC: mariacinzia.tascone@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 168/1994

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a PATTI Via Case Nuove Russo 50, quartiere S.S. 113 - Case Nuove Russo, della superficie commerciale di **81,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva (88 mq circa ad uso abitativo + 79 mq deposito) di circa 167 mq: di cui circa 73 mq adibiti a civile abitazione, 12 mq destinati a terrazzo ad uso esclusivo dell'unità edilizia; sul retro dell'abitazione si sviluppa un deposito distribuito su 2 livelli di circa 50 mq, anch'esso dotato di un cortile antistante e retrostante ad uso esclusivo di circa 29 mq complessivi.

1. L'appartamento sub. 5, insiste al P.1 di un fabbricato terra-tetto a due livelli f.t., è composto da un unico ampio ambiente di circa 16 mq, che funge da zona giorno, adibito a Ingresso-Soggiorno-Pranzo-Angolo Cottura, e relativo servizio igienico. La zona notte, alla quale si accede mediante disimpegno, è costituita da due camere una singola, una ad uso doppio ed un ampio ripostiglio, la finestra in esso presente si affaccia sull'esiguo corpo scala. L'appartamento è dotato, lato mare ossia a Nord, di due balconi di circa 1.50 mq ciascuno. Lato monte a Sud invece è presente una modesta terrazza di circa 12 mq. L'unità abitativa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 88 mq; a Nord lato mare prospetta sulla Via Nazionale S.S.113, ad Est confina con fabbricato Giaimo, a Sud corte stessa ditta, ad Ovest con fabbricato Sidoti.
2. Il deposito sub. 7 è composto da due piani fuori terra, ciascuno con due ambienti, di modesta entità, per piano; adibiti al piano terra uno a cucina e l'altro a deposito attrezzi, in quest'ultimo è presente un vecchio forno a legna. Attraverso il vano cucina è possibile accedere ad uno spazio retrostante esposto a Sud di circa 13 mq su cui si affaccia il prospetto cieco del fabbricato. Tale spazio definisce e traccia il confine del lotto abitativo su cui insistono sia l'appartamento (sub. 5) che il magazzino sub. 7 censito presso la sede NCEU di Messina in categoria C/2 deposito. Al piano primo hanno luogo due ulteriori vani comunicanti adibiti (ieri uno a zona giorno e l'altro a camera da letto della defunta sig.ra [REDACTED] a magazzino. Il servizio igienico è posto all'esterno della presente unità immobiliare e sorge al piano terra nel cortile antistante il fabbricato, quest'ultimo di pertinenza ad uso esclusivo del deposito.

Le unità immobiliari presentano locali di media ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di fattura economica, collegamenti verticali e orizzontali di normale entità sufficientemente illuminati. Le rifiniture interne sono di medio-bassa fattura, con materiali che non hanno caratteristiche di particolare qualità e/o pregio. L'unità abitativa (sub. 5) è

provvista degli essenziali impianti elettrico-idrico-fognario di ordinaria tecnologia; sono presenti corpi scaldanti autonomi nell'appartamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 20 sub. 5 (catasto fabbricati), scheda allegata, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 6, consistenza 4,5 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: Vicolo primo di C/da Case Nuove Russo, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione Toponomastica del 30/09/2016 Pratica n. ME0154916 in atti dal 30/09/2016. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: RIUNIONE DIRITTI PER MORTE USUFRUTTUARIO del 12/06/2021 - RIUNIONE DI USUFRUTTO Voltura n. 35925.1/2024 - Pratica n. ME0211614 in atti dal 18/10/2024

In data 21.10.2024 la ditta intestataria non è stata rettificata come da Voltura n.35925.1/24. La scrivente ha sollecitato la rettifica degli intestati a seguito riunione per morte usufruttuario. La situazione degli intestati a far data 17.10.2024 è data da un unico intestatario [REDACTED] diritti ed oneri reali proprietà 1/1.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 1990.

**A.1 deposito artigianale**, composto da due piani fuori terra, ciascuno con due ambienti, di modesta entità, per piano..

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 20 sub. 7 (catasto fabbricati), scheda allegata, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 50 mq, rendita 95,54 Euro, indirizzo catastale: C/da Case Nuove Russo, piano: Terra e Primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Unità afferenti edificate su aree di corte del 13/02/2013 n. 865.1/2013 in atti dal 13/02/2013 (protocollo n. ME0035979) UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE

Coerenze: RIUNIONE DIRITTI PER MORTE USUFRUTTUARIO del 12/06/2021 - RIUNIONE DI USUFRUTTO Voltura n. 35925.1/2024 - Pratica n. ME0211614 in atti dal 18/10/2024

In data 21.10.2024 la ditta intestataria non è stata rettificata come da Voltura n.35925.1/24. La scrivente ha sollecitato la rettifica degli intestati a seguito riunione per morte usufruttuario. La situazione degli intestati a far data 17.10.2024 è data da un unico intestatario [REDACTED] diritti ed oneri reali proprietà 1/1.

Al P.T. i due vani del sub. 7 sono adibiti uno a cucina e l'altro a deposito attrezzi, in quest'ultimo è presente un vecchio forno a legna. Attraverso il vano cucina è possibile accedere ad uno spazio retrostante esposto a Sud di circa 13 mq su cui si affaccia il prospetto cieco del fabbricato. Tale spazio definisce e traccia il confine del lotto abitativo su cui insistono sia l'appartamento sub. 5 che il presente fabbricato accessorio censito presso la sede NCEU di Messina come deposito sub. 7. Al piano primo hanno luogo due ulteriori vani comunicanti adibiti uno a zona giorno e l'altro a camera da letto. Il servizio igienico è posto all'esterno della presente unità immobiliare accessoria e sorge al piano terra nel cortile, quest'ultimo di pertinenza ad uso esclusivo del deposito. L'immobile era abitato dalla sig.ra [REDACTED] oggi risulta invece adibito a magazzino in disuso.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	81,95 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	59,80 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.360,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.006,00
Data della valutazione:	27/10/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Oggetto del presente Pignoramento è l'Appartamento sito in Patti (ME) Via Case Nuove Russo, n. 50 (ex n. 33) posto al Piano Primo esteso circa 88 mq, identificato in Catasto al fg. 23 part. 20 subb. 3 e 4 (oggi i due subalterni sono stati fusi dalla proprietà e hanno dato luogo ad un **nuovo subalterno sub. 5** come appurato e censito dal CTU). E' il deposito a due livelli fuori terra, costituito da 4 ambienti di modesta entità censiti presso il NCEU con il n. di **sub. 7**; tale deposito insiste sullo spazio retrostante l'appartamento.

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

#### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

obbligazione PROPTER REM, stipulata il 01/07/1993 a firma di Notar Sebastiana SCIRE' RISICHELLA ai nn. 30776/2847 di repertorio, registrata il 19/07/1993 a Catania ai nn. 2203, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Contratto di Finanziamento.

La formalità è riferita solamente a Fg 23 part.lla 20 subb. 5 e 7.

Con il sopra menzionato contratto la CRIAS concede all'Impresa in nom [REDACTED] che accetta un finanziamento a medio termine in lire pari a € 59.000.000 al tasso di interessi del 4%, da utilizzare ad integrazione delle spese necessarie per creare un'impresa artigiana arte fotografica in Patti (ME). [REDACTED] interviene al presente contratto per prestare garanzia fideiussoria.

#### 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:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/01/1992 a firma di Notaio Guido FAZIO ai nn. 13625, racc 5844 di repertorio, registrata il 01/02/1992 a Patti ai nn. 19 vol. 1, iscritta il 04/02/1992 a lla CC.RR.II. di Messina ai nn. 265/4695, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo ipotecario decentrato .

Importo ipoteca: 30.987,41.

Importo capitale: 15.493,70.

La formalità è riferita solamente a Fg 23 part.lla 20 subb. 5 e 7.

La stessa ipoteca volontaria è stata RINNOVATA in data 02/02/2012 presso la CC.RR.II di Messina ai nn. 3468/225. I soggetti contro e gli immobili oggetto di esecuzione rimangono inalterati. I soggetti contro sopra menzionati costituiscono ipoteca volontaria sul seguente immobile: appartamento, sito in Patti (ME) Via Nazionale Casa Nuove Russo 50, posto al piano primo, composto da quattro vani esteso circa 80 mq; identificato in Catasto al fg. 23 part. 20 sub. 5 (ex sub. 3 ed ex sub. 4) e sub. 7.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/01/2015 a firma di Tribunale di Patti ai nn. 1334 di repertorio, trascritta il 26/01/2015 a lla CC.RR.II. di Messina ai nn. 1868/1342, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo ipotecario Notar G. Fazio rep 13625 e racc. n. 5844 stipulato il 27.01.1992.

La formalità è riferita solamente a Fg 23 part.lla 20 subb. 5 e 7.

(Ipoteca volontaria iscritta CC.RR.II. di Messina in data 04.02.1992 nn.4695/ 265, rinnovata in data 02.02.2012 ai nn. 3468/225 in Favore della Sicilcassa S.p.a. oggi CROSS FACTOR). NOTE: Oggetto del presente Pignoramento è l'Appartamento sito in Patti (ME) Via Case Nuove Russo, n. 50 posto al Piano Primo esteso circa 83 mq, identificato in Catasto al fg. 23 part. 20 sub. 5 (ex sub. 3 ex sub. 4, i due subalterni sono stati fusi dalla proprietà e hanno dato luogo ad un nuovo subalterno sub. 5 come appurato e censito dal CTU) Il bene viene sottoposto a Pignoramento unitamente a tutte le accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù gravanti sullo stesso.

pignoramento, trascritta il 26/10/1994 a CC.RR.II. di Messina ai nn. 21391/25733, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Patti (ME) il 29:04.1994, registrato il 06.05.1994, notificato il 20-05.1994..

La formalità è riferita solamente a Fg 23 part.lla 20 subb. 5 e 7.

Il presente Pignoramento è stato rinnovato in data 01.10.2014 ai nn. 23351/17344 in favore della Banca Popolare Belpasso Soc. Coop. a.r.l. ai danni di [REDACTED] (esecutato).

#### 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:

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Nell'atto di vendita in Notar G. Fazio, del 28.02.1979, trascritto il 19-03.19 [REDACTED], si conviene tra la parte venditrice [REDACTED] e la parte acquirente [REDACTED], che la venditrice ha il diritto di

mantenere le tre finestre del magazzino a piano terra, rimasto in proprietà [REDACTED] che sporgono sullo spazio che in virtù della suddetta vendita, viene pure trasferito a [REDACTED]. **Le tre finestre devono restare libere e sgombre; e qualsiasi costruzione dovrà esser distanziata a norma di legge.**

Inoltre nell'atto di divisione immobiliare Notar Natoli, del 05.05.1956, trascritto alla CC.RR.II. di Messina in data 08.08.1956 ai nn. 11197/1953/4853 si evince chiaramente il diritto di servitù di passaggio relativo al corridoio dotato di scala di accesso e collegamento tra l'Ingresso da Via Nazionale collocato al P.T. e le due unità immobiliari poste al P.1. L'ingresso n. 50 (ex n. 33) è in comune per le quote di [REDACTED]. Il corridoio che da detto ingresso ne deriva a partire da metri due dall'inizio interno è di [REDACTED] la restante parte è di [REDACTED] oggi di esclusiva proprietà di quest'ultima [REDACTED] vedasi atto di vendita in Notar Fazio del 28.02.1979 nel quale [REDACTED] vende alla sorella [REDACTED].

**L'intero corridoio dotato di scala è gravato da servitù di passaggio e dato che deve garantire il passaggio e non essendo molto largo non potrà esser ingombrato da nessuno per rendere agevole la fruizione dei luoghi.**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Le successioni non risultano trascritte presso la sede della CC. RR. II. di Messina di nessuno atto di donazione o compravendita sopra escussi. Il sig. [REDACTED] comunica di non avere presentato nessuna dichiarazione di successione e di accettazione dell'eredità a seguito della morte in data 12.06.2021 della sig.ra [REDACTED].**

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di certificato di morte [REDACTED] nata a Patti il 10.03.1923, deceduta in Patti in data 12.06.2021. Diritti ed Oneri Reali: Usufruttuaria 5/6.

Diritti ed oneri reali prima della morte della sig.ra [REDACTED]  
[REDACTED] Proprietà per 1/6, nuda proprietà pari a 5/6. [REDACTED] Usufruttuaria parziale per 5/6.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/03/1979), con atto stipulato il 28/02/1979 a firma di Notar Guido FAZIO ai nn. 3432 di repertorio, registrato il 16/03/1979 a Patti ai nn. 386, trascritto il 19/03/1979 a CC.RR.II. di Messina ai nn. 5260/4649.

NOTE: Con il sopra menzionato Atto [REDACTED] acquista dalla sorella [REDACTED] una modesta casetta di vecchissima costruzione identificata in Catasto al fg. 23 part. 20 sub. 3 costituita da due piccole stanzette site al piano primo del fabbricato con piccolo spiazzo e terrazzo antistanti lato Sud. Fa parte della vendita quella porzione di corridoio che dall'ingresso a piano terra ne deriva per metri due a partire dall'inizio interno, che in virtù dell'atto in Notar Natoli del 05.05.1956, nella parte "Patti comuni", fu attribuito  $\frac{1}{2}$  a [REDACTED] ed  $\frac{1}{2}$  indiviso a [REDACTED]; [REDACTED] successivo atto rogato dallo stesso notaio, fu comprato da [REDACTED] anche la quota di  $\frac{1}{2}$  di [REDACTED]

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di donazione (dal 10/03/1982), con atto stipulato il 03/03/1982 a firma di Notar Antonino BUONO ai nn. 58890 di repertorio, registrato il 22/03/1982 a Patti ai nn. 370, trascritto il 10/03/1982 a CC.RR.II. di Messina ai nn. 6854/6157.

NOTE: Con il sopra menzionato atto [REDACTED] previa riserva dell'usufrutto vita natural durante per il suo diritto di piena proprietà che è di 80/96, [REDACTED], per i loro diritti di piena proprietà che sono di due terzi di 16/96 donano al rispettivo figlio e fratello

██████████ il fabbricato in Via Case Nuove Russo n.50 (ex n.33) identificato in Catasto al fg.23 part. 20 sub. 7 (ex costruzione rustica detta "cucinetta esterna") e sub. 5 (ex sub. 3 ed ex sub. 4, oggi sopresse e fuse in un unico subalterno sub. 5). Nell'Atto di compravendita (del 28.02.1979) rogato dal Notaio G. Fazio (citato a seguire) si rende noto che acquista anche il marito ██████████ per la quota di 1/2 (essendo in regime di comunione dei beni con la moglie ██████████). ██████████ è morto il 19.08.1981, per legge successero la sopra menzionata moglie ██████████ quanto ad 1/3 e per i restanti 2/3 i 3 figli ██████████. Pertanto a ██████████ perviene la quota di 1/6 del diritto di proprietà, per atto mortis causa del padre ██████████. Gli atti di successione non risultano trascritti.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Autorizzazione edilizia N. P.E. n. 47/1989, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di riparazione e ristrutturazione nel fabbricato danneggiato dal sisma del 16.04.1978 sito in C/da Case nuove Russo in variante all'Autorizzazione n. 892/Ter del 04.06.1981, presentata il 22/01/1983 con il n. prot. 1802 di protocollo, rilasciata il 22/03/1989 con il n. prot. 48 di protocollo, agibilità del 18/07/1991

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 362 del 31.03.2004, l'immobile ricade in zona B1 completamento dei quartieri del centro urbano. Norme tecniche di attuazione ed indici: Norme tecniche ed indici: Zona B1 di completamento dei quartieri del centro urbano di Patti centro. Ossia le aree edificate all'interno del centro abitato nelle quali è prevista la possibilità di saturazione mediante interventi edilizi a completamento dell'edificato. Attività edilizia consentita: a) ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica; b) demolizione e ricostruzione, nuova costruzione in lotti non edificati. Destinazione di zona: Residenziale ai sensi dell'art. 26 delle presenti Norme. E' consentita la variazione della destinazione d'uso degli immobili, purchè compatibile con il carattere residenziale della zona, così come definito nel citato art. 26 (art. 10 L.R. n. 37/1985). Strumento di Attuazione: concessione Edilizia, nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 21 della L.R. 27/12/1978 n. 71. Indici di Zona: Indice di Fabbricabilità fondiaria massimo: 3,00 mc/mq; Altezza Massima Consentita: 14.00 ml; Numero massimo di piani fuori terra: 4; Prescrizioni particolari: L'edificazione nei lotti interclusi può avvenire con le modalità stabilite dall'art.28 della L.R. 21/1973.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il deposito/magazzino sub. 7 presenta delle altezze utili

interne tra l'estradosso della pavimentazione e l'intradosso del solaio di copertura che oscillano tra 2.00/2.40 m e non rispettano la normativa vigente quindi gli standard urbanistici con il relativo programma di fabbricazione. I luoghi risultano non rispondenti agli elaborati depositati presso le sedi tecniche di competenza. Il fabbricato era adibito ad uso civile abitazione ed era occupato dalla sig.ra [REDACTED] deceduta nel mese di giugno 2021. Oggi il sub. 7 non possiede le caratteristiche tecniche per esser dichiarato abitabile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: I luoghi oggetto di esecuzione per essere conformi agli elaborati depositati e resi abitabili (come dichiarato nel permesso di abitabilità e di uso rilasciato al Sig. [REDACTED] devono esser oggetto di sostanziale modifica ossia devono esser ripristinate le altezze dichiarate negli elaborati planimetrici, ossia 2.70 m per il piano primo e 2.40 m per il piano terra. Oppure ripresentare presso le sedi di competenza gli elaborati tecnici che contemplano il cambio di destinazione d'uso dei luoghi, ossia locali di deposito.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica - onere tecnico: €1.500,00
- Oneri tecnici e costo di regolarizzazione: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 g

Questa situazione è riferita solamente a deposito/magazzino sub. 7 (accessorio)



*Sub 7\_Deposito - ingresso P.1*



*Balcone antistante il deposito P.1 censito con il sub 7*



Vano 1 sub. 7 P.1 adibito a deposito.



Vano 2 sub. 7 P.1 adibito a magazzino



Vano 3 sub. 7 P.T. adibito a cucina in disuso



Vano 4 sub. 7 P.T. adibito a magazzino

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

BENI IN PATTI VIA CASE NUOVE RUSSO 50, QUARTIERE S.S. 113 - CASE NUOVE RUSSO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PATTI Via Case Nuove Russo 50, quartiere S.S. 113 - Case Nuove Russo, della

superficie commerciale di **81,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva (88 mq circa ad uso abitativo + 79 mq deposito) di circa 167 mq; di cui circa 73 mq adibiti a civile abitazione, 12 mq destinati a terrazzo ad uso esclusivo dell'unità edilizia; sul retro dell'abitazione si sviluppa un deposito distribuito su 2 livelli di circa 50 mq, anch'esso dotato di un cortile antistante e retrostante ad uso esclusivo di circa 29 mq complessivi.

1. L'appartamento sub. 5, insiste al P.1 di un fabbricato terra-tetto a due livelli f.t., è composto da un unico ampio ambiente di circa 16 mq, che funge da zona giorno, adibito a Ingresso-Soggiorno-Pranzo-Angolo Cottura, e relativo servizio igienico. La zona notte, alla quale si accede mediante disimpegno, è costituita da due camere una singola, una ad uso doppio ed un ampio ripostiglio, la finestra in esso presente si affaccia sull'esiguo corpo scala. L'appartamento è dotato, lato mare ossia a Nord, di due balconi di circa 1.50 mq ciascuno. Lato monte a Sud invece è presente una modesta terrazza di circa 12 mq. L'unità abitativa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 88 mq; a Nord lato mare prospetta sulla Via Nazionale S.S.113, ad Est confina con fabbricato Giaimo, a Sud corte stessa ditta, ad Ovest con fabbricato Sidoti.
2. Il deposito sub. 7 è composto da due piani fuori terra, ciascuno con due ambienti, di modesta entità, per piano; adibiti al piano terra uno a cucina e l'altro a deposito attrezzi, in quest'ultimo è presente un vecchio forno a legna. Attraverso il vano cucina è possibile accedere ad uno spazio retrostante esposto a Sud di circa 13 mq su cui si affaccia il prospetto cieco del fabbricato. Tale spazio definisce e traccia il confine del lotto abitativo su cui insistono sia l'appartamento (sub. 5) che il magazzino sub. 7 censito presso la sede NCEU di Messina in categoria C/2 deposito. Al piano primo hanno luogo due ulteriori vani comunicanti adibiti (ieri uno a zona giorno e l'altro a camera da letto della defunta sig.ra [REDACTED]) a magazzino. Il servizio igienico è posto all'esterno della presente unità immobiliare e sorge al piano terra nel cortile antistante il fabbricato, quest'ultimo di pertinenza ad uso esclusivo del deposito.

Le unità immobiliari presentano locali di media ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di fattura economica, collegamenti verticali e orizzontali di normale entità sufficientemente illuminati. Le rifiniture interne sono di medio-bassa fattura, con materiali che non hanno caratteristiche di particolare qualità e/o pregio. L'unità abitativa (sub. 5) è provvista degli essenziali impianti elettrico-idrico-fognario di ordinaria tecnologia; sono presenti corpi scaldanti autonomi nell'appartamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 20 sub. 5 (catasto fabbricati), scheda allegata, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 6, consistenza 4,5 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: Vicolo primo di C/da Case Nuove Russo, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione Toponomastica del 30/09/2016 Pratica n. ME0154916 in atti dal 30/09/2016. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: RIUNIONE DIRITTI PER MORTE USUFRUTTUARIO del 12/06/2021 - RIUNIONE DI USUFRUTTO Voltura n. 35925.1/2024 - Pratica n. ME0211614 in atti dal 18/10/2024

In data 21.10.2024 la ditta intestataria non è stata rettificata come da Voltura n.35925.1/24. La scrivente ha sollecitato la rettifica degli intestati a seguito riunione per morte usufruttuario. La situazione degli intestati a far data 17.10.2024 è data da un unico intestatario [REDACTED] iritti ed oneri reali proprietà 1/1.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 1990.



Ingresso principale su S.S.113 Via Case Nuove Russo n. 50



Vano scala di collegamento al P.1



Terrazza antistante l'appartamento posto al P.1 censito con il sub. 5



Ingresso deposito sub. 7 al P.1



Corte antistante il magazzino sub. 7 sita al P.T.



Servizio igienico esterno al deposito al P.T. sito su corte antistante il sub. 7

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Messina, Milazzo, Capo d'Orlando). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Area archeologica di Tindari- Santuario Mariano- Riserva Naturale di Marinello.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

verde attrezzato  
vigili del fuoco

al di sotto della media   
al di sotto della media 

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 150 KM  
autostrada distante 1 Km  
autobus distante 0,5 Km  
ferrovia distante 1,5 Km

nella media   
nella media   
nella media   
nella media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
impianti tecnici:  
stato di manutenzione generale:  
servizi:

al di sotto della media   
nella media   
nella media   
al di sotto della media   
al di sotto della media   
al di sotto della media   
al di sotto della media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità abitativa e il deposito (ricavato sul retro dell'area di sedime) sono ubicati in zona semicentrale residenziale, con abitazioni inquadrante oggi nella categoria catastale A/2, caratterizzate da buona esposizione prevalente, grado di rifinitura tra il normale e l'ordinario.

Il quartiere dove si trova tale fabbricato (caratterizzato dal sub. 5 e sub. 7) è poco immediatamente fuori dal centro storico e gode di una posizione semicentrale all'interno del tessuto urbano cittadino.

Il fabbricato "tipologia edilizia case associate con alloggi sovrapposti" identificato con la part.lla 20 è caratterizzato da due facciate in aderenza cieche e da due facciate libere esposte a Nord e a Sud su cortile interno - terrazzo ad uso esclusivo.

Le unità immobiliari (sub. 5 e sub. 7) presentano locali di media ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di fattura economica, collegamenti verticali e orizzontali di normale entità sufficientemente illuminati. Le rifiniture interne sono di medio-bassa fattura, con materiali che non hanno caratteristiche di particolare qualità e/o pregio. Sono provvisti dei basilari impianti di ordinaria tecnologia. Il fabbricato si presenta, anche a seguito della ristrutturazione eseguita fine anni 80 primi anni 90, in condizioni sufficienti di stabilità strutturale. Lo stato di manutenzione straordinaria ed ordinaria non è stato garantito nel tempo; l'immobile presenta uno stato diffuso di macchie di umidità, efflorescenze saline e distacco di intonaco, che provocano perdita della consistenza della malta e conseguente disgregazione della facciata, dei muri perimetrali che delimitano il vano scala, il cortile e gli ambienti interni sia del sub. 5 appartamento, come pure i 4 vani del sub. 7 adibito a magazzino/deposito.

Delle Strutture:

*fondazioni:* travi continue costruite in muratura  
*strutture verticali:* costruite in muratura  
*solai:* solaio misto con travetti prefabbricati e

nella media   
nella media   
nella media 

completamento in opera

*copertura:* a terrazza costruita in c.a.

al di sotto della media

*scaie esterne:* a rampa unica costruite in pietra e c.a , il servoscala è presente

nella media

*balconi:* costruiti in calcestruzzo armato

al di sotto della media

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in appartamento in alluminio, dotate di tapparelle; deposito in legno con scuri

al di sotto della media

*infissi interni:* a battente realizzati in legno e vetro

nella media

*manto di copertura:* realizzato in manto continuo con coibentazione in guaina bituminosa

al di sotto della media

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni pietrame con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco

al di sotto della media

*pavimentazione esterna:* realizzata in mattonelle di cotto

al di sotto della media

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica

nella media

*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco di cemento

al di sotto della media

*rivestimento interno:* posto in cucina realizzato in intonaco di cemento. La cucina realizzata nel sub. 7 presenta uno stato diffuso di umidità con relativo distacco dell'intonaco

nella media

*rivestimento interno:* posto in bagno realizzato in intonaco. Il bagno realizzato nel sub. 7 presenta uno stato diffuso di umidità con relativo distacco dell'intonaco

nella media

*portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro

nella media

*scaie:* esterna/interna con rivestimento in granito

nella media

Degli Impianti:

*citofonico:* audio

nella media

*gas:* sottotraccia con alimentazione a metano

nella media

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V

nella media

*fognatura:* separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi i PVC e cemento con recapito in collettore o rete comunale

nella media

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato conformità: da verificare

nella media

*termico:* autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: da verificare

nella media



*Ingresso mediante terrazza antistante all'appartamento censito con il sub. 5*



*Unico ambiente adibito a ingresso/cucina/soggiorno*



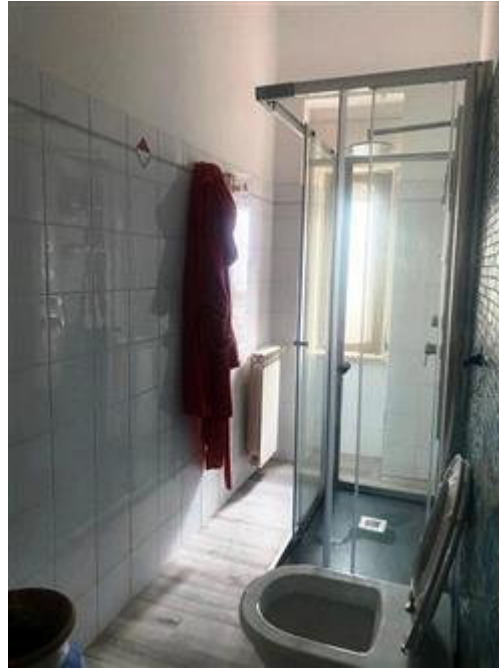
*disimpegno*



*camera da letto ad uso doppio*



camera da letto ad uso singolo



bagno

CLASSE ENERGETICA:

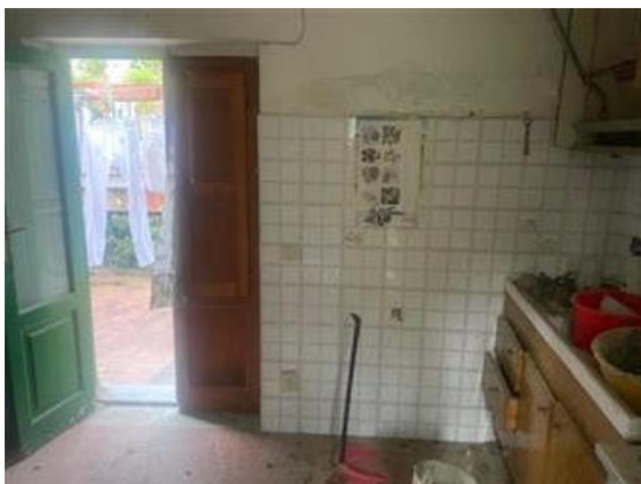
[282,9150 KWh/m<sup>2</sup>/anno]Certificazione APE N. ID306127 Valido fino al 21.01.2026 registrata  
in data 21/01/2016

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento ad uso civile abitazione sub. 5	73,00	x	100 %	=	73,00
Balconi lato Nord	3,50	x	50 %	=	1,75
Terrazza lato Sud	12,00	x	60 %	=	7,20
<b>Totale:</b>	<b>88,50</b>				<b>81,95</b>





Ambiente n. 2 adibito a cucina sita al P.T. censita con il numero di sub. 7



Ambiente n. 3 di accesso al vano n. 4, entrambi siti al P.1 adibiti a magazzino, censiti con il numero di sub. 7

#### ACCESSORI:

**deposito artigianale**, composto da due piani fuori terra, ciascuno con due ambienti, di modesta entità, per piano..

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 20 sub. 7 (catasto fabbricati), scheda allegata, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 50 mq, rendita 95,54 Euro, indirizzo catastale: C/da Case Nuove Russo, piano: Terra e Primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Unità afferenti edificate su aree di corte del 13/02/2013 n. 865.1/2013 in atti dal 13/02/2013 (protocollo n. ME0035979) UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE  
Coerenze: RIUNIONE DIRITTI PER MORTE USUFRUTTUARIO del 12/06/2021 - RIUNIONE DI USUFRUTTO Voltura n. 35925.1/2024 - Pratica n. ME0211614 in atti dal 18/10/2024

In data 21.10.2024 la ditta intestataria non è stata rettificata come da Voltura n.35925.1/24. La scrivente ha sollecitato la rettifica degli intestati a seguito riunione per morte usufruttuario. La situazione degli intestati a far data 17.10.2024 è data da un unico intestatario [redacted] diritti ed oneri reali proprietà 1/1.

Al P.T. i due vani del sub. 7 sono adibiti uno a cucina e l'altro a deposito attrezzi, in quest'ultimo è presente un vecchio forno a legna. Attraverso il vano cucina è possibile accedere ad uno spazio retrostante esposto a Sud di circa 13 mq su cui si affaccia il prospetto cieco del fabbricato. Tale spazio definisce e traccia il confine del lotto abitativo su cui insistono sia l'appartamento sub. 5 che il presente fabbricato accessorio censito presso la sede NCEU di Messina come deposito sub. 7. Al piano primo hanno luogo due ulteriori vani comunicanti adibiti uno a zona giorno e l'altro a camera da letto. Il servizio igienico è posto all'esterno della presente unità immobiliare accessoria e sorge al piano terra nel cortile, quest'ultimo di pertinenza ad uso esclusivo del deposito. L'immobile era abitato dalla sig.ra [redacted] ggi risulta invece adibito a magazzino in disuso.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Deposito sub. 7	50,00	x	90 %	=	45,00
cortile lato Sud	13,00	x	40 %	=	5,20

cortile lato Nord	16,00	x	60 %	=	9,60
<b>Totale:</b>	<b>79,00</b>				<b>59,80</b>



*Ambiente n. 1 adibito a deposito sito al P.T. censito con il numero di sub. 7*



*Ambiente n. 2 adibito a cucina sita al P.T. censita con il numero di sub. 7*



*Ambiente n. 3 adibito a zona giorno sito al P.I censito con il numero di sub. 7*



*Ambiente n. 4 adibito a deposito sito al P.I censito con il numero di sub. 7*



*cortile ad uso esclusivo esposto a Sud di circa 13 mq*

## **VALUTAZIONE:**

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/02/2017

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 5/2010

Descrizione: - Appartamento composto da ingresso, studio, soggiorno-pranzo, cucina-pranzo, tre camere da letto, ripostiglio, due bagni, posto al piano primo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 278; - Negozio composto da veranda chiusa con infissi in alluminio e vetri, locale vendita, magazzino lavorazione latte, locale forno, celle frigorifere, corridoio con piccolo servizio igienico, locale caldaia esterno e veranda coperta con cella frigorifera, posto al piano seminterrato, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 126,36; - Terreno della superficie complessiva di mq. 135.

Indirizzo: Via Case Nuove Russo Patti, ME

Superfici principali e secondarie: 278

Superfici accessorie: 126

Prezzo: 86.300,00 pari a 213,61 Euro/mq

Valore Ctu: 150.026,00 pari a: 371,35 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 76.512,75 pari a: 189,39 Euro/mq

Distanza: 22.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/08/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/104958309/>

Descrizione: Casa con entrata indipendente interamente da ristrutturare. Disposta su due livelli: al piano terra è composta da due ampi vani, salone, cucina abitabile ed un bagnetto. Una scala interna conduce al piano superiore dove sono ubicate due ampie camere

Indirizzo: Via Case Nuove Russo n. 109

Superfici principali e secondarie: 112

Superfici accessorie: 25

Prezzo: 25.000,00 pari a 182,48 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/09/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/114432201/>

Descrizione: ampio appartamento di circa 90 mq, situato al primo piano.

Indirizzo: zona Case Nuove Malluzzo

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 555,56 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

1. Nel comune di Patti (ME) a Settembre 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 912 al metro quadro** con un aumento del 0,11% rispetto a Settembre 2023 (911 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Patti ha raggiunto il suo massimo nel mese di Gennaio 2023, con un valore di € 954 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Maggio 2024: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 874 al metro quadro.

Facendo la media tra i valori max e min desunti dalle banche dati delle agenzie del territorio e dagli osservatori di mercato tra le contrattazioni effettivamente intervenute tra privati in regime di libero mercato (condizioni Normali), alla data odierna, a seconda dello stato di conservazione (normale), manutenzione sufficiente, indice di piano e posizione dell'unità immobiliare, si è giunti nella determinazione di attribuire a detta unità immobiliare, che si sviluppa al P.1., il prezzo di stima pari a €/mq 320,00. come di seguito computato ed avendo vagliato anche le principali agenzie di quotazioni immobiliari qui di seguito riportate.

**2. Valutazione mediante quotazioni immobiliari di mercato ricavate dalle maggiori agenzie del territorio**

**Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato OMI** ([wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione](http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione))

**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1**

**Provincia: MESSINA**

**Comune: PATTI**

**Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRALE DI ESPANSIONE E PERIFERICA**

**Codice di zona: C1**

**Microzona catastale n.:** 2

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

**Tipologia:** Abitazione Civile

**Valore di mercato €/mq** min 730,00 e max 1.050,00 - **Valore medio 890,00 €/mq**

**Tipologia** Abitazioni di tipo economico min 600,00 e max 880,00 - **Valore medio 740,00 €/mq**

**Stato Conservativo:** Normale - Sufficiente

**Superficie (L/N):** L

3. **Quotazioni immobiliari Sicilia - Comune:** PATTI  
(www.borsinoimmobiliare.it/quotazioniimmobiliari/Sicilia/Messina-Provincia)

**Zona Semicentro:** Semicentrale di Espansione e Periferica

**Abitazione civile valore medio**

2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio)

FASCIA MEDIA

1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)

629,00 €/mq

798,00 €/mq

941,00

€/mq

Valore di mercato min:  $890,00 + 740,00 + 798,00 = 2.428,00$ ;  $3 = 809,33$  €/mq

2. Dall'analisi dei maggiori osservatori del mercato e dei relativi valori di mercato estrapolati dagli archivi immobiliari in corrispondenza del Comune di PATTI (ME) si ricavano i seguenti valori unitari per Mq.

Aggiudicazione in asta giudiziaria valore unitario € 213,61

Osservazione di mercato n.1 valore unitario € 182,48

Osservazione di mercato n.2 valore unitario € 555,56

Valore di mercato medio:  $213,61 + 182,48 + 555,56 = 951,65$ ;  $3 = 317,21$  €/mq

Interpolando i valori di mercato medi ricavati dalle tipologie prevalenti presenti negli archivi delle maggiori agenzie del territorio e osservatori di quotazioni immobiliari in corrispondenza del Comune di PATTI (ME), con destinazione ad Abitazione di tipo civile, ricadenti in fascia/zona: semicentrale/semiperiferica stato conservativo normale si ottiene un valore di mercato\* medio

€/mq pari a  $809,33$  €/mq +  $317,21$  €/mq +  $912,00$  €/mq =  $2.038,54$  :  $3 = 679,51$  €/m

**Il VALORE DI MERCATO così ottenuto lo si arrotonda per eccesso ed avremo un valore di scambio pari a € 680,00 €/mq**

Trattasi di immobile in classe energetica G. Dalla redazione dell'APE (Attestato Prestazione Energetica) che sintetizza le caratteristiche energetiche dell'immobile: caratteristiche termo igrometriche, consumi, produzione di acqua calda, raffrescamento e riscaldamento degli ambienti, tipo di impianto, eventuali sistemi di produzione di energia rinnovabile, emergerà quasi certamente viste le caratteristiche costruttive impiegate che la "targa energetica" dell'unità edilizia rientra tra gli standard minimi delle case esistenti ossia Classe G.

All'appartamento si attribuisce pertanto la Classe energetica G, collocandolo all'interno di una specifica classe energetica in base a quanto combustibile consumano all'anno per ogni metro quadro di superficie riscaldata/raffrescata.

Coefficienti di differenziazione in funzione delle classi energetiche

Classe A+ min +80Euro/mq max +150Euro/mq

Classe A	0	0
Classe B	min -80Euro/mq	max -150Euro/mq
Classe C	min -160Euro/mq	max -200Euro/mq
Classe D	min -210Euro/mq	max -250Euro/mq
Classe E	min -260Euro/mq	max -300Euro/mq
Classe F	min -310Euro/mq	max -350Euro/mq
Classe G	min -360Euro/mq	max -400Euro/mq

Valori €/mq da utilizzare per modificare le quotazioni di mercato in relazione all'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile oggetto di stima ([www.borsino-immobiliare.com/pagina/coefficienti-energetici](http://www.borsino-immobiliare.com/pagina/coefficienti-energetici))

Al valore di mercato si applica una riduzione, pari a -360,00 €/mq, poiché trattasi di immobile in Classe Energetica F/G (standard case esistenti). Pertanto il più probabile prezzo di mercato è pari a  $(680,00 - 360,00) = 320,00$  €/mq.

**Il VALORE DI MERCATO così ottenuto determina un valore di scambio pari a € 320,00 €/mq**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	81,95	x	320,00	=	<b>26.224,00</b>
Valore superficie accessori:	59,80	x	320,00	=	<b>19.136,00</b>
					<b>45.360,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 45.360,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 45.360,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si applicherà, quindi, il metodo di stima sintetico - comparativo; memori che la comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali rappresenta la base di qualsiasi metodologia di valutazione. Tale criterio corrisponde ad un giudizio di equivalenza, in un dato mercato ed in un dato momento, fra il bene economico ed una quantità di moneta, ossia ricerca del più probabile valore di mercato attraverso l'individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi attualizzati ad oggi.

Ricordiamo, inoltre, la definizione di valore di mercato così come riportata dalla Circolare n. 263 del 2006 della Banca d'Italia: l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per poter applicare tale criterio, sono state effettuate ricerche ed indagini sul mercato immobiliare locale consultando professionisti ed operatori economici del settore di provata professionalità. Sulla scorta delle informazioni assunte, opportunamente vagliate e riferite ai beni aventi medesime caratteristiche degli immobili in oggetto, si reputa equo determinare come più probabile valore di mercato degli immobili pignorati facendo riferimento alle contrattazioni effettivamente intervenute tra privati in regime di libero mercato alla data odierna.

*Tenuto conto delle caratteristiche del bene, coincidenti per ubicazione e tipologia, sito nelle immediate vicinanze del centro del comune di Patti (ME) in zona semicentrale, Zona "B1" – Completamento dei quartieri del centro urbano a destinazione residenziale nelle immediate vicinanze del centro storico, ritenuto che i prezzi per unità dello stesso tipo*

ubicati in zone limitrofe variano da un minimo di 300,00 / 450,00 €/mq (stato di conservazione mediocre/scadente) ad un valore di mezzo di 500,00-950,00 €/mq (stato di conservazione e manutenzione normale in classe Energetica D/E/F/G), ad un massimo di 1.100,00/1.250,00 €/mq (ottime condizioni - nuova costruzione- rispettoso delle normative vigenti in materia di edilizia, sicurezza ed igiene, rispondente alla prestazione ed ai requisiti energetici - Classe A/A+).

Le rifiniture sono di tipo media-bassa fattura, con materiali che non hanno caratteristiche di particolare qualità. L'unità è provvista di impianti appena sufficienti ed essendo un fabbricato vetusto che necessita di opere di manutenzione straordinaria e ordinaria, si è giunti nella determinazione di attribuire a detta unità immobiliare il prezzo di stima pari a €/mq 320,00 (abitazione di tipo popolare A/4). Come di seguito calcolato nella sezione criterio di stima dettagliato

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Patti/ Catania, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Patti, agenzie: www.tecnocasa.it, www.immobiliare.it, www.subito.it, www.ilsole24ore.com, www.casa.it ecc. , osservatori del mercato immobiliare Osservatori on line del settore immobiliare. Riviste locali del settore.

#### 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	81,95	59,80	45.360,00	45.360,00
				<b>45.360,00 €</b>	<b>45.360,00 €</b>

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: **€. 42.360,00**

#### 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: **€. 6.354,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**  
**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 36.006,00**

data 27/10/2024

il tecnico incaricato  
Maria Cinzia Tascone

