



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

34/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA INTESA SAN PAOLO S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Gianluca Antonio Peluso

CUSTODE:
Avv. Salvatore Martino

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:
ING. RUBINA CERASO

CF:CRSRBN88R69G377H
con studio in ACQUEDOLCI (ME) C.DA BUFFONE SNC
telefono: 0941726975
email: ing.rubinaceraso@tiscali.it
PEC: rubina.ceraso@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 34/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TORTORICI CONTRADA SCETI 412, della superficie commerciale di **97,05** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

L'unità immobiliare sub 4 (ex sub 2) consiste in un appartamento di civile abitazione di forma rettangolare, così composto: sala da pranzo-soggiorno, camera, cucina abitabile, wc ricavato in balcone lato est. Vi si accede dalla strada e dalla corte esclusiva antistante lato ovest.

L'appartamento in oggetto è completo e rifinito in tutte le sue parti, arredato e in buone condizioni di manutenzione. La struttura portante è in c.a., la copertura è a falde con manto di tegole, le tamponature sono in muratura, i serramenti esterni sono in legno, con serrande in plastica; gli infissi interni sono in legno, in buone condizioni; il pavimento è in piastrelle di granito in tutta l'abitazione, eccetto per la cucina e il bagno in cui vi sono le piastrelle in ceramica; gli impianti di cui è dotato l'immobile sono perfettamente funzionanti.

Fa parte del suddetto appartamento anche un locale legnaia (ora sub 5) posto a piano secondo sottostrada, con ingresso dalla corte comune sub 1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA E SECONDO SOTTOSTRADA, ha un'altezza interna di 3.05. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 545 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 146,42 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SCETI N. 412, piano: PIANO SECONDO SOTTOSTRADA E TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI DONAZIONE DEL 08/09/1998, ROGANTE NOTAIO PADERNI GIOVANNI, REGISTRATO A MESSINA IL 19/09/1998 AI N. 19847 REGISTRO GENERALE E N. 16883 REGITRO PARTICOLARE
Coerenze: CON STRADA COMUNALE, E DAI RESTANTI LATI CON TERRENI ALTRA DITTA.
Con il docfa approvato il 29.11.2022 Pratica numero: ME0110756/2022, il solo piano terra diventa sub 4.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 1 piano fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1967.

A.1 **deposito artigianale**, composto da legnaia.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 545 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 36 mq, rendita 65,07 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SCETI, 412, , piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da sub 2 - docfa divisione e ampliamento - Pratica numero: ME0110756/2022
Coerenze: CON STRADA COMUNALE, E DAI RESTANTI LATI CON TERRENI ALTRA DITTA.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	97,05 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	10,41 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.111,70
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.111,70
Data della valutazione:	05/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
unitamente alla madre LIUZZO SCORPO MARIA, in qualità di usufruttuaria.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/09/2004 a firma di Notaio Domenico Giardina ai nn. 50530 di repertorio, registrata il 05/10/2004 ai nn. 35078/8546, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 110.760,00.

Importo capitale: 73.840,00.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà delle unità immobiliari in Tortorici alla contrada Scti n. 412 distinte al Catasto Fabbricati al fg. 17 part. 545 sub 2 cat. A4 DI 4,5 vani al piano 2S, e part. 545 sub 3 cat. A4 di 4 vani piano 1S..

Annotazioni: registro generale n. 14224, registro particolare n. 1739 del 05/06/2013 - Modalità di rimborso.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/06/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario di Patti ai nn. 371 di repertorio, trascritta il 27/07/2020 ai nn. 16198/11718, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro ***

DATO OSCURATO *** , derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario di Patti del 24/07/2020 rep. n. 371..

La formalità è riferita solamente a intera proprietà delle unità immobiliari in Tortorici alla contrada Sceti Ciri n. 412 distinte al Catasto Fabbricati al fg. 17 part. 545 sub 2 cat. A4 al piano 2°, e part. 545 sub 3 cat. A4 piano 1°.

pignoramento, stipulata il 24/06/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario di Patti ai nn. 371 di repertorio, trascritta il 20/05/2024 ai nn. 13881/11062, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario di Patti del 24/07/2020 rep. n. 371..

La formalità è riferita solamente a nuda proprietà delle unità immobiliari in Tortorici alla contrada Sceti Ciri n. 412 distinte al Catasto Fabbricati al fg. 17 part. 545 sub 2 cat. A4 al piano 2°, e part. 545 sub 3 cat. A4 piano 1°..

Trattasi di nota di trascrizione in data 20/05/2024 REG. GNE. 13881 REG. PART. 11062, di rettifica del pignoramento.

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:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI DONAZIONE, con atto stipulato il 08/09/1998 a firma di NOTAIO PADERNI GIOVANNI, trascritto il 19/09/1998 a MESSINA ai nn. 19847 REGISTRO GENERALE E 16883 REGISTRO PARTICOLARE.

Il titolo è riferito solamente a nuda proprietà.

L'usufrutto è riservato alla madre LIUZZO SCORPO MARIA

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Trattasi di costruzione iniziata anteriormente al 2 settembre 1967.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Efficace ed esecutivo ai sensi del comma 3 dell'art. 54 della L.R. 19/2020 e ss.mm.ii. Adeguato al parere della Soprintendenza di Messina n. 5428 del 30/03/2022,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione vano allo stato rustico, lato nord est, adiacente il fabbricato, sulla corte comune sub 1; realizzazione di wc su balcone lato est. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 T.U.E.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A.

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti di segreteria: €100,00
- Costo di costruzione: €200,00
- Sanzione: €516,00

E' stata presentata Richiesta Accesso agli Atti al Comune di Tortorici, prot 7938/2022 del 09/05/2022, il quale ha comunicato che per l'immobile sito in C/da Sceti n. 412, identificato al foglio 17 Particelle 545 sub. 2 e 3, dalle ricerche effettuate sulla scorta dei dati forniti in richiesta non sono state rinvenute pratiche riconducibili all'immobile negli archivi d'ufficio.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Piano Terra: ampliamento del balcone lato est e realizzazione di un vano wc nel suddetto balcone. - Piano 1° Sottostrada: realizzazione finestra prospetto lato sud-est. - Piano 2° Sottostrada: ridimensionamento della finestra lato est. - Piano 2° Sottostrada: Realizzazione di un vano allo stato rustico, lato nord est, adiacente il fabbricato, sulla corte comune sub 1. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 T.U.E.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Inserimento in mappa e DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Tributi catastali per regolarizzazione vano rustico: € 159,00

Per regolarizzare il vano allo stato rustico, lato nord est, adiacente il fabbricato, sulla corte comune sub 1, è necessario eseguire l'inserimento in mappa, accatastamento e docfa.



Stato di fatto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Errata indicazione quota di proprietà in visura catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Modello rettifica intestatari catastali dell'Agenzia delle Entrate

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

Attualmente in visura catastale è riportata solo la nuda proprietà per 2/3 di COCI GIUSEPPINA nata a Messina il 10.09.1973, e intestazione parziale. Ricostruendo i trasferimenti di proprietà, attraverso gli atti notarili intercorsi, gli immobili andrebbero intestati correttamente a COCI GIUSEPPINA per l'intera nuda proprietà, e a LIUZZO SCORPO MARIA l'intero usufrutto.

BENI IN TORTORICI CONTRADA SCETI 412

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORTORICI CONTRADA SCETI 412, della superficie commerciale di **97,05** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (***** DATO OSCURATO *****) a favore dell'usufruttuario ***** DATO OSCURATO *****

L'unità immobiliare sub 4 (ex sub 2) consiste in un appartamento di civile abitazione di forma rettangolare, così composto: sala da pranzo-soggiorno, camera, cucina abitabile, wc ricavato in balcone lato est. Vi si accede dalla strada e dalla corte esclusiva antistante lato ovest.

L'appartamento in oggetto è completo e rifinito in tutte le sue parti, arredato e in buone condizioni di manutenzione. La struttura portante è in c.a., la copertura è a falde con manto di tegole, le tamponature sono in muratura, i serramenti esterni sono in legno, con serrande in plastica; gli infissi

interni sono in legno, in buone condizioni; il pavimento è in piastrelle di granito in tutta l'abitazione, eccetto per la cucina e il bagno in cui vi sono le piastrelle in ceramica; gli impianti di cui è dotato l'immobile sono perfettamente funzionanti.

Fa parte del suddetto appartamento anche un locale legnaia (ora sub 5) posto a piano secondo sottostrada, con ingresso dalla corte comune sub 1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA E SECONDO SOTTOSTRADA, ha un'altezza interna di 3.05. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 545 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 146,42 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SCETI N. 412, piano: PIANO SECONDO SOTTOSTRADA E TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI DONAZIONE DEL 08/09/1998, ROGANTE NOTAIO PADERNI GIOVANNI, REGISTRATO A MESSINA IL 19/09/1998 AI N. 19847 REGISTRO GENERALE E N. 16883 REGITRO PARTICOLARE

Coerenze: CON STRADA COMUNALE, E DAI RESTANTI LATI CON TERRENI ALTRA DITTA.

Con il docfa approvato il 29.11.2022 Pratica numero: ME0110756/2022, il solo piano terra diventa sub 4.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 1 piano fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1967.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono i più importanti centri limitrofi sono Sant'Agata di Militello, Capo d'Orlando, Patti.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

scuola elementare

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento di vecchia costruzione, ante 1967, ubicato nel Comune di Tortorici, c.da Sceti, posto a piano terra con accesso dalla Strada Provinciale 157, e facente parte di un fabbricato a più elevazioni fuori terra. L'unità immobiliare sub 4 (ex sub 2) consiste in un appartamento di civile abitazione di forma rettangolare, così composto: sala da pranzo-soggiorno di mq 34,50 con portone di ingresso, ampia vetrata con saracinesca in alluminio, e finestra in legno, camera di mq 20,23 dotata di finestra in legno e balcone, cucina abitabile di mq 18,90 con balcone, wc di mq 2,15, ricavato in balcone lato est.

Vi si accede dalla strada e dalla corte esclusiva antistante lato ovest.

L'appartamento in oggetto è completo e rifinito in tutte le sue parti, arredato e in buone condizioni di manutenzione. La struttura portante è in c.a., la copertura è a falde con manto di tegole, le tamponature sono in muratura, il portone d'ingresso è in legno, i serramenti esterni sono in legno, con serrande in plastica e dotati di scuretti; gli infissi interni sono in legno, in buone condizioni; il pavimento è in piastrelle di granito in tutta l'abitazione, eccetto per la cucina e il bagno in cui vi sono le piastrelle in ceramica. Le stanze sono intonacate, rifinite e tinteggiate. Gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia e collegati ai pubblici servizi e perfettamente funzionanti.

L'altezza utile interna è di m 3,05 e tutti i locali sono aeroilluminati dall'esterno.

L'unità immobiliare non è presente al Catasto Energetico dei Fabbricati.

Fa parte del suddetto appartamento anche un locale legnaia (ora sub 5) posto a piano secondo sottostrada, con ingresso dalla corte comune sub 1.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : finestre e balconi realizzati in legno. con avvolgibile in plastica	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : porte interne realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : saracinesca realizzati in alluminio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto con coibentazione in assente	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in assente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in granito	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in cucina realizzato in ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : doppia anta a battente realizzato in legno tamburato , gli accessori presenti sono: scuretti	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220 V	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
----------------------------------------------------------	-------------	---------------------

Delle Strutture:

<i>travi</i> : costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	86,16	x	100 %	=	86,16
Corte	25,00	x	30 %	=	7,50
Corte	1,80	x	10 %	=	0,18
Balconi	10,70	x	30 %	=	3,21
Totale:	123,66				97,05



ACCESSORI:

deposito artigianale, composto da legnaia.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 545 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 36 mq, rendita 65,07 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SCETI, 412, , piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da sub 2 - docfa divisione e ampliamento - Pratica numero: ME0110756/2022

Coerenze: CON STRADA COMUNALE, E DAI RESTANTI LATI CON TERRENI ALTRA DITTA.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Legnaia	41,63	x	25 %	=	10,41
Totale:	41,63				10,41

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate (23/03/2023)

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 670,00

Note: Note: Le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea. I valori sopra indicati

sono relativi al 2° semestre 2022 e si riferiscono alla tipologia "Abitazioni di tipo economico" ricadenti nella Fascia/zona "D1/Periferica/AREA ESTERNA AL CENTRO ABITATO".

Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate (23/03/2023)

Valore minimo: 180,00

Valore massimo: 270,00

Note: Note: Le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea. I valori sopra indicati sono relativi al 2° semestre 2022 e si riferiscono alla tipologia "Box" ricadenti nella Fascia/zona "D1/Periferica/AREA ESTERNA AL CENTRO ABITATO".

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare è valutato secondo il procedimento sintetico comparativo sulla base del prezzo unitario di mercato. La ricerca dei valori unitari medi per metro quadrato di superficie e le indagini effettuate, unitamente alle condizioni attuali dell'unità immobiliare ed in particolare:

- alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche riscontrate in fase di sopralluogo (trattasi di abitazione di "tipo economico");
- alla sua ubicazione (il fabbricato a cui appartiene l'unità immobiliare in esame, è sito fuori dal centro urbano di Tortorici, in c.da Sceti);
- al suo stato di conservazione;
- alla distribuzione dei vani;
- alla sua esposizione;

consentono di stabilire per l'unità immobiliare in oggetto, ipotizzata in condizioni ordinarie, al netto di oneri, pesi e conforme alla normativa urbanistica/strutturale, un valore unitario di 600,00 €/mq (quasi il valore massimo dell'intervallo OMI per le "abitazioni di tipo economico"), e di 180,00 €/mq per il deposito a piano 2° sottostrada (legnaia).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **60.102,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 60.102,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 51.086,70**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima viene effettuata "a corpo" e secondo l'aspetto economico o criterio del "Valore di mercato", utilizzando il procedimento " Sintetico- Comparativo". Tale metodo di stima, detto anche per "confronto dei valori unitari", consiste nello stabilire il valore di mercato dell'immobile tramite la preventiva conoscenza del maggior numero possibile di valori unitari di immobili più o meno simili a quello da stimare, sia per caratteristiche tipologico-costruttive che di ubicazione e destinazione urbanistica. La stima viene eseguita in base all'usuale parametro tecnico adoperato nelle compravendite immobiliari, e cioè in base ai mq di superficie commerciale dell'immobile. Per superficie commerciale di un immobile si intende la superficie corrispondente all'intera proprietà immobiliare, cioè l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei muri divisorii interni e considerando per metà i muri di confine con immobili e parti comuni confinanti; all'area così calcolata, si sommano poi le superfici relative alle eventuali pertinenze ed accessori dell'immobile,

opportunamente ridotte dai relativi coefficienti di destinazione e/o uso.

Per la determinazione dal valore unitario di riferimento nella stima, si è eseguita un'accurata indagine di mercato, facendo riferimento a diverse fonti di informazione ed Osservatori vari del settore, fra i quali: Agenzie immobiliari di rilevanza locale, operatori ed esperti locali del settore.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Tortorici, agenzie: presenti nel comprensorio del Comune di Tortorici, osservatori del mercato immobiliare Immobiliari, ed inoltre: software Stimatrixcity

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	97,05	10,41	60.102,00	51.086,70
				60.102,00 €	51.086,70 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 975,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 50.111,70**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: **€. 50.111,70**

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 34/2020

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TORTORICI Contrada Sceti 412, della superficie commerciale di **88,21** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Trattasi di appartamento di vecchia costruzione, ante 1967, ubicato nel Comune di Tortorici, c.da Sceti, posto a piano primo sottostrada con accesso dalla corte comune sub 1, e facente parte di un fabbricato a più elevazioni fuori terra. L'unità immobiliare sub 3 consiste in un appartamento di civile abitazione di forma rettangolare, composto da 4 camere di mq 16,00 ciascuna, e balcone lato est.

L'appartamento in oggetto è rifinito in tutte le sue parti, arredato e in buone condizioni di manutenzione. La struttura portante è in c.a., le tamponature sono in muratura, il portone d'ingresso è in legno, i serramenti esterni sono in legno, con serrande in plastica e dotati di scuretti; gli infissi interni sono in legno, in buone condizioni; il pavimento è in piastrelle di granito in tutta l'abitazione. Le stanze sono intonacate, rifinite e tinteggiate. Gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia e collegati ai pubblici servizi e perfettamente funzionanti.

L'altezza utile interna è di m 3,20 e tutti i locali sono aeroilluminati dall'esterno.

L'unità immobiliare non è presente al Catasto Energetico dei Fabbricati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO SOTTOSTRADA, ha un'altezza interna di 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 545 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 130,15 Euro, indirizzo catastale: Contrada Sceti n. 412, piano: Primo Sottostrada, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI DONAZIONE DEL 08/09/1998, ROGANTE NOTAIO PADERNI GIOVANNI, REGISTRATO A MESSINA IL 19/09/1998 AI N. 19847 REGISTRO GENERALE E N. 16883 REGITRO PARTICOLARE
Coerenze: CON STRADA COMUNALE E CON TERRENO ALTRA DITTA I RESTANTI LATI

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 1 piano fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	88,21 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.120,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.120,50

Data della valutazione:

05/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
unitamente alla madre LIUZZO SCORPO MARIA, in qualità di usufruttuaria.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/09/2004 a firma di Notaio Domenico Giardina ai nn. 50530 di repertorio, registrata il 05/10/2004 ai nn. 35078/8546, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 110.760,00.

Importo capitale: 73.840,00.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà delle unità immobiliari in Tortorici alla contrada Scti n. 412 distinte al Catasto Fabbricati al fg. 17 part. 545 sub 2 cat. A4 DI 4,5 vani al piano 2S, e part. 545 sub 3 cat. A4 di 4 vani piano 1S..

Annotazioni: registro generale n. 14224, registro particolare n. 1739 del 05/06/2013 - Modalità di rimborso.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/06/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario di Patti ai nn. 371 di repertorio, trascritta il 27/07/2020 ai nn. 16198/11718, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario di Patti del 24/07/2020 rep. n. 371..

La formalità è riferita solamente a intera proprietà delle unità immobiliari in Tortorici alla contrada Scti Ciri n. 412 distinte al Catasto Fabbricati al fg. 17 part. 545 sub 2 cat. A4 al piano 2°, e part. 545 sub 3 cat. A4 piano 1°.

pignoramento, stipulata il 24/06/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario di Patti ai nn. 371 di repertorio, trascritta il 20/05/2024 ai nn. 13881/11062, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro ***

DATO OSCURATO *** , derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario di Patti del 24/07/2020 rep. n. 371..

La formalità è riferita solamente a nuda proprietà delle unità immobiliari in Tortorici alla contrada Sceti Ciri n. 412 distinte al Catasto Fabbricati al fg. 17 part. 545 sub 2 cat. A4 al piano 2°, e part. 545 sub 3 cat. A4 piano 1°..

Trattasi di nota di trascrizione in data 20/05/2024 REG. GNE. 13881 REG. PART. 11062, di rettifica del pignoramento.

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:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI DONAZIONE, con atto stipulato il 08/09/1998 a firma di NOTAIO PADERNI GIOVANNI, trascritto il 19/09/1998 a MESSINA ai nn. 19847 REGISTRO GENERALE E 16883 REGISTRO PARTICOLARE.

Il titolo è riferito solamente a nuda proprietà.

L'usufrutto è riservato alla madre LIUZZO SCORPO MARIA

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Trattasi di costruzione iniziata anteriormente al 2 settembre 1967.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Efficace ed esecutivo ai sensi del comma 3 dell'art. 54 della L.R. 19/2020 e ss.mm.ii. Adeguato al parere della Soprintendenza di Messina n. 5428 del 30/03/2022,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di una finestra nella camera lato sud.
(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 T.U.E.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A.

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

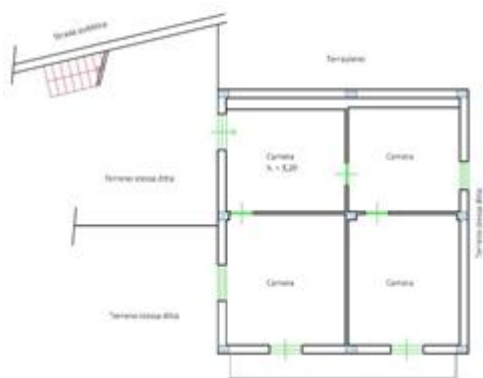
Costi di regolarizzazione:

- Diritti di segreteria: €.100,00
- Sanzione: €.516,00

E' Stata presentata Richiesta Accesso agli Atti al Comune di Tortorici, prot 7938/2022 del 09/05/2022, e il Comune di Tortorici ha comunicato che per L'immobile sito in C/da Sceti n. 412 di questo Comune identificato al foglio 17 Particelle 545 sub. 2 e 3 dalle ricerche effettuate sulla scorta dei dati forniti in richiesta non sono state rinvenute pratiche riconducibili all'immobile negli archivi di questo ufficio.

Comune di Tortorici (ME)
Contrada Sceti
foglio 17 - part. 545 - sub. 3

PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA - Scala 1:100



Stato di fatto

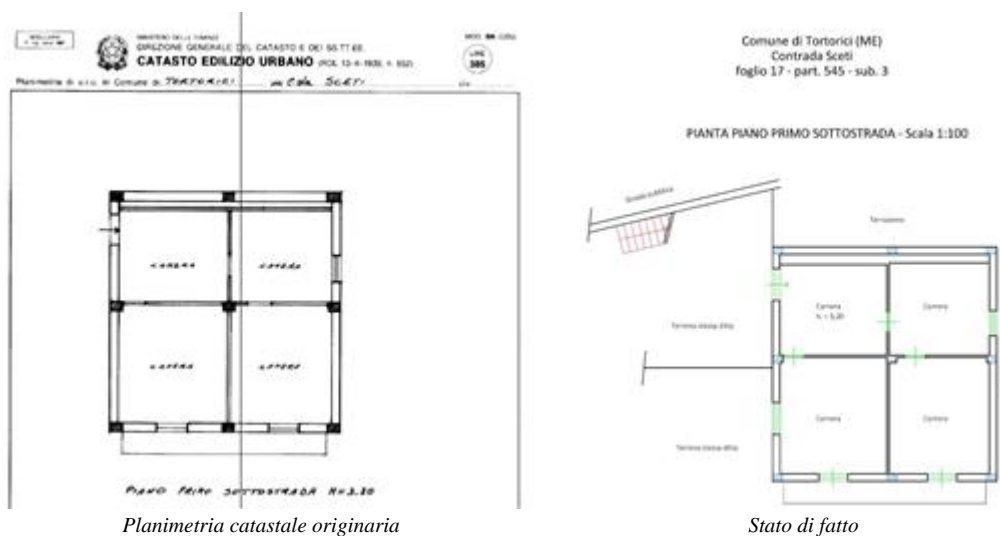
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di una finestra nella camera lato sud.
(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 T.U.E.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Docfa per diversa distribuzione degli spazi interni -
Pratica numero: ME0108205/2022

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



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Errata indicazione quota di proprietà in visura catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Modello rettifica intestatari catastali dell'Agenzia delle Entrate

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

Attualmente in visura catastale è riportata solo la nuda proprietà per 2/3 di COCI GIUSEPPINA nata a Messina il 10.09.1973, e intestazione parziale. Ricostruendo i trasferimenti di proprietà, attraverso gli atti notarili intercorsi, gli immobili andrebbero intestati correttamente a COCI GIUSEPPINA per l'intera nuda proprietà, e a LIUZZO SCORPO MARIA l'intero usufrutto.

BENI IN TORTORICI CONTRADA SCETI 412

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORTORICI Contrada Sceti 412, della superficie commerciale di **88,21** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (***** DATO OSCURATO *****) a favore dell'usufruttuario ***** DATO OSCURATO *****

Trattasi di appartamento di vecchia costruzione, ante 1967, ubicato nel Comune di Tortorici, c.da Sceti, posto a piano primo sottotrada con accesso dalla corte comune sub 1, e facente parte di un fabbricato a più elevazioni fuori terra. L'unità immobiliare sub 3 consiste in un appartamento di civile abitazione di forma rettangolare, composto da 4 camere di mq 16,00 ciascuna, e balcone lato est.

L'appartamento in oggetto è rifinito in tutte le sue parti, arredato e in buone condizioni di manutenzione. La struttura portante è in c.a., le tamponature sono in muratura, il portone d'ingresso è in legno, i serramenti esterni sono in legno, con serrande in plastica e dotati di scuretti; gli infissi

interni sono in legno, in buone condizioni; il pavimento è in piastrelle di granito in tutta l'abitazione. Le stanze sono intonacate, rifinite e tinteggiate. Gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia e collegati ai pubblici servizi e perfettamente funzionanti.

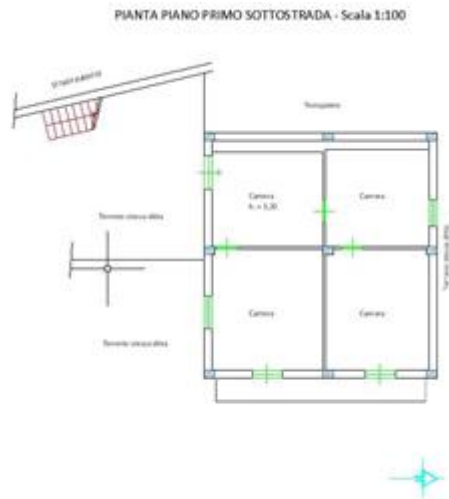
L'altezza utile interna è di m 3,20 e tutti i locali sono aeroilluminati dall'esterno.

L'unità immobiliare non è presente al Catasto Energetico dei Fabbricati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO SOTTOSTRADA, ha un'altezza interna di 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 545 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 130,15 Euro, indirizzo catastale: Contrada Sceti n. 412, piano: Primo Sottostrada, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI DONAZIONE DEL 08/09/1998, ROGANTE NOTAIO PADERNI GIOVANNI, REGISTRATO A MESSINA IL 19/09/1998 AI N. 19847 REGISTRO GENERALE E N. 16883 REGITRO PARTICOLARE
Coerenze: CON STRADA COMUNALE E CON TERRENO ALTRA DITTA I RESTANTI LATI

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 1 piano fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1967.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	
esposizione:	al di sotto della media	
luminosità:	al di sotto della media	
panoramicità:	al di sotto della media	
impianti tecnici:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento di vecchia costruzione, ante 1967, ubicato nel Comune di Tortorici, c.da Sceti, posto a piano primo sottostrada con accesso dalla corte comune sub 1, e facente parte di un fabbricato a più elevazioni fuori terra. L'unità immobiliare sub 3 consiste in un appartamento di civile abitazione di forma rettangolare, composto da 4 camere di mq 16,00 ciascuna, e balcone lato est.

L'appartamento in oggetto è rifinito in tutte le sue parti, arredato e in buone condizioni di manutenzione. La struttura portante è in c.a., le tamponature sono in muratura, il portone d'ingresso è in legno, i serramenti esterni sono in legno, con serrande in plastica e dotati di scuretti; gli infissi interni sono in legno, in buone condizioni; il pavimento è in piastrelle di granito in tutta l'abitazione. Le stanze sono intonacate, rifinite e tinteggiate. Gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia e collegati ai pubblici servizi e perfettamente funzionanti.

L'altezza utile interna è di m 3,20 e tutti i locali sono aeroilluminati dall'esterno.

L'unità immobiliare non è presente al Catasto Energetico dei Fabbricati.

Delle Strutture:

<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	nella media	
<i>travi</i> : costruite in cemento armato	nella media	

Delle Componenti Edilizie:

<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in assente	nella media	
<i>infissi esterni</i> : saracinesca realizzati in alluminio	mediocre	
<i>portone di ingresso</i> : doppia anta a battente realizzato in legno tamburato , gli accessori presenti sono: scuretti	al di sotto della media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in granito	al di sotto della media	
<i>infissi interni</i> : porte interne realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220 V	nella media	
----------------------------------------------------------	-------------	--

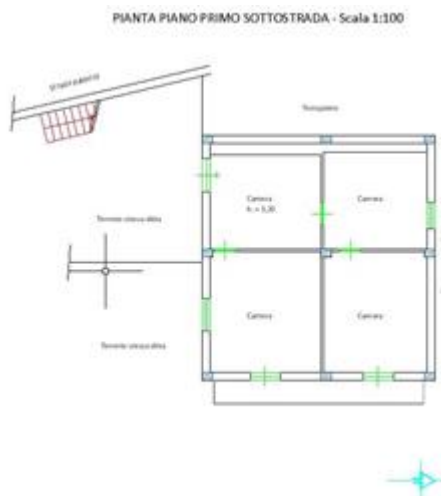
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	85,97	x	100 %	=	85,97
Balcone	7,45	x	30 %	=	2,24

Totale:	93,42	88,21
----------------	--------------	--------------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate (23/03/2023)

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 670,00

Note: Note: Le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea. I valori sopra indicati sono relativi al 2° semestre 2022 e si riferiscono alla tipologia "Abitazioni di tipo economico" ricadenti nella Fascia/zona "D1/Periferica/AREA ESTERNA AL CENTRO ABITATO".

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare è valutato secondo il procedimento sintetico comparativo sulla base del prezzo unitario di mercato. La ricerca dei valori unitari medi per metro quadrato di superficie e le indagini effettuate, unitamente alle condizioni attuali dell'unità immobiliare ed in particolare:

- alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche riscontrate in fase di sopralluogo (trattasi di abitazione di "tipo economico");
- alla sua ubicazione (il fabbricato a cui appartiene l'unità immobiliare in esame, è sito fuori dal centro urbano di Tortorici, in c.da Sceti);
- al suo stato di conservazione;
- alla distribuzione dei vani;
- alla sua esposizione;

consentono di stabilire per l'unità immobiliare in oggetto, ipotizzata in condizioni ordinarie, al netto di oneri, pesi e conforme alla normativa urbanistica/strutturale, un valore unitario di 470,00 €/mq (coincidente con il valore minimo dell'intervallo OMI per le "abitazioni di tipo economico").

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **39.690,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 39.690,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 33.736,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Tortorici, agenzie: presenti nel comprensorio del Comune di Tortorici, osservatori del mercato immobiliare Immobiliari, ed inoltre: software Stimatrixcity

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	88,20	0,00	39.690,00	33.736,50
				39.690,00 €	33.736,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 616,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 33.120,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: **€. 33.120,50**

data 05/10/2024

il tecnico incaricato
ING. RUBINA CERASO