



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

25/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CRIAS - CASSA REGIONALE PER IL CREDITO ALLE IMPRESE ARTIGIANE SICILIANE

DEBITORE:

GIUDICE:

Michela Agata La Porta

CUSTODE:

Avv. Luciano Giuseppe Fardella

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/05/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Perito Agrario Dott. Vincenzo Scarpinati

CF:SCRVCN60R02F158O

con studio in GIOIOSA MAREA (ME) VIA MAZZINI, 64

telefono: 0941302477

email: VINCENZO.SCARPINATI@TIN.IT

PEC: vincenzo.scarpinati@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 25/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SANTO STEFANO DI CAMASTRA Via Ciro Menotti 26, della superficie commerciale di **68,40** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Appartamento di mq.81 sito in Via Menotti n. 26 al primo piano, costituito da ingresso, salone con angolo cottura, camera da letto e bagno, due balconcini e terrazzino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, scala interna, ha un'altezza interna di 3,50. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 309 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 189,80 Euro, indirizzo catastale: Via Ciro Menotti m.26, piano: 1, intestato a]

Coerenze: a nord con la via Vittorio Emanuele a sud con appartamento, a ovest con la Via Menotti.

Dalla visura catastale risulta ancora la particella originaria 1319 del foglio 2

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2020.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	68,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 118.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.895,00
Data di conclusione della relazione:	15/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *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** attiva, stipulata il 19/12/2007 a firma di Notaio Nunzio Arrigo ai nn. 11149/2211 di repertorio, iscritta il 24/12/2007 a Messina ai nn. R.P.13799/ R.G.49780, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena , contro

(, derivante da atto di mutuo .

Importo ipoteca: €.108.000,00.

Importo capitale: €.54.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 09/02/2024 ai nn. 162 di repertorio, trascritta il 22/02/2024 a Messina ai nn. 5475/4110, a favore di CRIAS Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane Catania C.F. 00239850878, contro

(, derivante da Verbale di pignoramento immobiliare

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:

per la quota di 1000/1000, in forza di Costituzione di fondo patrimoniale (dal 25/07/2011), con atto stipulato il

25/07/2011 a firma di Notaio Francesco Minutella di Castelbuono (PA) ai nn. Rep.16342/Raccolta 7575 di repertorio, registrato il 04/08/2011 a Cefalù ai nn. 1330 serie1t, trascritto il 10/08/2011 a Messina ai nn. R.G.25975 R.P.18871

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

di [] per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di acquisto (dal 24/07/1942 fino al 14/10/1998), con atto stipulato il 24/07/1942 a firma di Notaio Gagliani , trascritto il 20/08/1942 ai nn. 9156/8240

[] nato a [] e []
nat. [] per la quota di 1000/1000, in forza di Sentenza traslativa del Tribunale di Mistretta del 14/10/1998 (dal 14/10/1998 fino al 19/12/2007), con atto stipulato il 14/10/1998, trascritto il 05/12/2007 ai nn. 40014/23093

[] nato a [] per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di acquisto (dal 19/12/2007 fino al 25/07/2011), con atto stipulato il 19/12/2007 a firma di Notaio Nunzio Arrigo , trascritto il 24/12/2007 a Messina ai nn. 49779/29034

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 000.

Da informazioni assunte al Comune di Santo Stefano di Camastra il Responsabile Area Tecnica ha inviato la nota n.01356/10-25 -02165 del 06/03/2025 nella quale si specificava che il fabbricato individuato al foglio 2 particella 309 sub 6 (1319) Categoria A/4 classe 4 vani 3,5 piano primo "Trattasi di u.i.u sita in Via Ciro Menotti n.26 ricadente in ambito di fabbricato di antica costruzione per il quale non esistono atti di legittimazione posteriori alla legislazione urbanistica di riferimento". (Allegato n. 9)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Decreto 20/04/2004 G.U.R.S. N.23 del 28/05/2004, l'immobile ricade in zona A/2 Urbana di interesse storico e ambientale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto in quanto unita all'appartamento adiacente.

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento planimetria catastale : €.1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza di certificazione APE.

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

Costi di regolarizzazione:

- Certificazione APE : €.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 MESI

BENI IN SANTO STEFANO DI CAMASTRA VIA CIRO MENOTTI 26

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SANTO STEFANO DI CAMASTRA Via Ciro Menotti 26, della superficie commerciale di **68,40** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Appartamento di mq.81 sito in Via Menotti n. 26 al primo piano, costituito da ingresso, salone con angolo cottura, camera da letto e bagno, due balconcini e terrazzino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, scala interna, ha un'altezza interna di 3,50. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 309 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 189,80 Euro, indirizzo catastale: Via Ciro Menotti m.26, piano: 1, intestato a

Coerenze: a nord con la via Vittorio Emanuele a sud con appartamento, a ovest con la Via Menotti.

Dalla visura catastale risulta ancora la particella originaria 1319 del foglio 2

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2020.



Foto n.1 Appartamento piano primo balcone via Vittorio Emanuele



Foto n. 2 Portone ingresso da via Ciro Menotti 26



Foto n. 3 Scala di accesso al primo piano

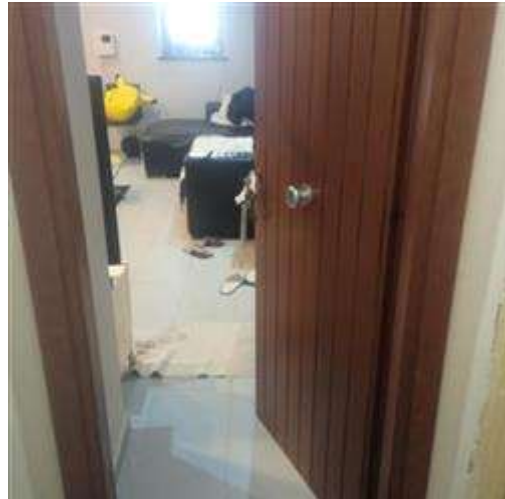


Foto n. 4 portone ingresso appartamento



Foto n. 5 ingresso salone



Foto n. 6 salone

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Cefalù - Comune di Mistretta). 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: Museo della ceramica Parco dei Nebrodi.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Palermo Km.130	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante Svincolo di Santo Stefano di Camastra Km.2	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante Stazione di Santo Stefano di Camastra Km.0,5	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante Palermo km.100	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento di mq.81 sito in Via Menotti n. 26 nel centro storico, al primo piano, costituito da ingresso, visualizzato dalle foto n. 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 camera da letto e bagno visualizzati dalle foto n. 10 - 11 - due balconcini, visualizzato dalla foto n. 1 e terrazzino. visualizzato dalla foto n.12-. Non risulta la certificazione APE.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	-------------	---------------------

alluminio bianco smaltato

infissi interni: doppia anta a battente realizzati in alluminio e vetro

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto

pareti esterne: costruite in muratura a pietre , il rivestimento è realizzato in intonaco

pavimentazione interna: realizzata in mattonelle di ceramica

plafoni: realizzati in controsoffitto in cartongesso

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in legno massiccio

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento

rivestimento interno: posto in bagno e angolo cottura realizzato in mattonelle di ceramica

scale: interna con rivestimento in pittura

Degli Impianti:

citofonico: conformità: rispettoso delle vigenti normative

condizionamento: autonomo con alimentazione a corrente elettrica 220 v. con diffusori in a parete conformità: rispettoso delle vigenti normative

elettrico: impianto sottotraccia , la tensione è di 220 V. conformità: rispettoso delle vigenti normative

fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in rete comunale con recapito in pozzetti comunali conformità: rispettoso delle vigenti normative

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆



Foto n. 7 salone



Foto n. 8 salone con angolo cottura



Foto n. 9 corridoio di accesso zona notte e bagno



Foto n. 10 bagno completo di doccia



Foto n.11 camera da letto



Foto n. 12 terrazzino

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	63,00	x	100 %	=	63,00
Balcone	4,00	x	30 %	=	1,20
Terrazzino	14,00	x	30 %	=	4,20
Totale:	81,00				68,40



Immagine da Google



Ortofoto Comune di Santo Stefano foglio 2 part. 309



Estratto di mappa Comune di Santo Stefano di Camastra foglio 2 part. 309



Planimetria catastale Comune di Santo Stefano di Camastra foglio 2 part.309 sub 6

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **120.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 120.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 120.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo di stima sintetico comparativo che consiste nel raffronto del bene da stimare con altri beni compravenduti in libere contrattazioni.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Santo Stefano di Camastra, agenzie: del comprensorio dei Nebrodi , osservatori del mercato immobiliare OMI - agenzie

immobiliari altri Procedimenti di Esecuzione Immobiliare , ed inoltre: Imprese di costruzioni, colleghi ed altri professionisti del comprensorio.

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	68,40	0,00	120.000,00	120.000,00
				120.000,00 €	120.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 118.700,00**

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: **€. 17.805,00**

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: **€. 100.895,00**

LOTTO 2

OMISSIS

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	terreno agricolo	135.946,00	0,00	33.986,50	10.875,68
B	terreno agricolo	41.240,00	0,00	10.310,00	3.299,20
				44.296,50 €	14.174,88 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

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:

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:

data 15/05/2025

il tecnico incaricato
Perito Agrario Dott. Vincenzo Scarpinati