



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

82/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Giudice Dr. Gianluca Antonio PELUSO

CUSTODE:

avv. Luciano Giuseppe FARDELLA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/08/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

geom. Salvatore BUZZANCA

CF:BZZSVT68A11A638B

con studio in GIOIOSA MAREA (ME) VIA PECULIO N. 49

telefono: 0941301250

fax: 0941301250

email: geombuzzanca@tiscali.it

PEC: salvatore.buzzanca@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 82/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A sottotetto non abitabile a PATTI Largo Giacomo Leopardi 11, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il locale deposito oggetto della presente procedura è ricompreso in un fabbricato costituito dal piano terra, piano primo, oltre il secondo piano (sottotetto) dove si trova realizzato il locale deposito. L'accesso al locale che si evidenzia risulta essere costituito da due porzioni di u.i.u. uniti di fatto tra di loro, così come indicato anche nelle planimetrie catastali depositate al Dipartimento del Territorio di Messina, avviene da Largo Giacomo Leopardi al civ. 11, dal vano scala subalterno 8.

La presente descrizione vale quindi per entrambe le porzioni di u.i.u.

Varcata la soglia di ingresso alla fine del vano scala, ci si trova di fronte un ampio locale della superficie calpestabile di circa mq 115,31, dal lato di Vicolo Oscuro, attualmente allo stato rustico. Il tetto risulta realizzato con travi in legno, e nella zona del vano scala con travi in c.a., la copertura è realizzata con il tavolato, e sovrastante manto di tegole e pilastri in c.a.. Da una verifica visiva non si è potuto accertare la eventuale presenza di guaina impermeabilizzante e/o isolamento termico sul manto di copertura, ovvero al di sopra del tavolato. Risultano installate le grondaie con i relativi pluviali sia dal lato del Vicolo Oscuro che da Largo Leopardi.

Ci sono quattro punti luce (lucernari) che consentono l'illuminazione, realizzati sulla copertura sfalsata e continua dal lato del Vicolo Oscuro, inoltre sono installati gli infissi in legno, ovvero una finestra e un ampio balcone che accede al terrazzino.

Il terrazzino di mq 18,64 circa risulta chiuso da tre lati, si trova dal lato Ovest a confine parzialmente con un fabbricato di altra ditta dove è presente un punto luce coperto da griglia in ferro, e un piccolo parapetto in muratura su Largo Leopardi dal lato Nord che ne consente l'affaccio.

Dal terrazzino si accede inoltre ad un piccolo ripostiglio realizzato sotto la copertura di mq circa 1,61 circa, a confine con il fabbricato di cui sopra dal lato Est, che risulta dotato di portoncino di accesso, intonacato e pavimentato.

Si trova posizionato un serbatoio/autoclave in materiale plastico per la raccolta dell'acqua (si veda il verbale redatto dal custode)

Percorrendo il breve corridoio adiacente il vano scala si può accedere all'altro locale posto sotto l'altra falda del piano sottotetto dal lato di Largo Leopardi, anch'esso realizzato con travi in legno, il manto di copertura con tavolato in legno e tegole. Ci sono inoltre due punti luce (lucernari) che consentono l'illuminazione. Il locale risulta avere una superficie calpestabile di circa mq 20,41 e risulta intonacato nelle quattro pareti, il pavimento risulta realizzato con piastrelle di ceramica e/o simili. Risulta inoltre installato un balcone in legno che accede al terrazzino. Risulta in buono stato di conservazione e manutenzione sia la parte rifinita che la parte allo stato rustico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 (piano sottotetto), ha un'altezza interna di altezza media 2,00 ml. Identificazione catastale:

- foglio 63 particella 1379 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 18 mq, rendita 16,73 Euro, indirizzo catastale: LARGO GIACOMO LEOPARDI , piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Divisione del 12/07/2007 pubblico ufficiale Bonanno Giuseppina sede di Patti (ME) repertorio n. 14433
Coerenze: con vano scala subalterno 8, con subalterno 7 da due lati e con Vicolo Oscuro
La presente porzione risulta di fatto unita alla porzione individuata con il sub 7 e costituiscono

quindi un lotto unico per una superficie commerciale complessiva di mq. 177,18.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980.

B sottotetto non abitabile a PATTI Largo Giacomo Leopardi 11, della superficie commerciale di **149,18** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il locale deposito oggetto della presente procedura è ricompreso in un fabbricato costituito dal piano terra, piano primo, oltre il secondo piano (sottotetto) dove si trova realizzato il locale deposito. L'accesso al locale che si evidenzia risulta essere costituito da due porzioni di u.i.u. uniti di fatto tra di loro, così come indicato anche nelle planimetrie catastali depositate al Dipartimento del Territorio di Messina, avviene da Largo Giacomo Leopardi al civ. 11, dal vano scala subalterno 8.

La presente descrizione vale quindi per entrambe le porzioni di u.i.u.

Varcata la soglia di ingresso alla fine del vano scala, ci si trova di fronte un ampio locale della superficie calpestabile di circa mq 115,31, dal lato di Vicolo Oscuro, attualmente allo stato rustico. Il tetto risulta realizzato con travi in legno, e nella zona del vano scala con travi in c.a., la copertura è realizzata con il tavolato, e sovrastante manto di tegole e pilastri in c.a.. Da una verifica visiva non si è potuto accertare la eventuale presenza di guaina impermeabilizzante e/o isolamento termico sul manto di copertura, ovvero al di sopra del tavolato. Risultano installate le grondaie con i relativi pluviali sia dal lato del Vicolo Oscuro che da Largo Leopardi.

Ci sono quattro punti luce (lucernari) che consentono l'illuminazione, realizzati sulla copertura sfalsata e continua dal lato del Vicolo Oscuro, inoltre sono installati gli infissi in legno, ovvero una finestra e un ampio balcone che accede al terrazzino.

Il terrazzino di mq 18,64 circa risulta chiuso da tre lati, si trova dal lato Ovest a confine parzialmente con un fabbricato di altra ditta dove è presente un punto luce coperto da griglia in ferro, e un piccolo parapetto in muratura su Largo Leopardi dal lato Nord che ne consente l'affaccio.

Dal terrazzino si accede inoltre ad un piccolo ripostiglio realizzato sotto la copertura di mq circa 1,61, a confine con il fabbricato di cui sopra dal lato Est, che risulta dotato di portoncino di accesso, intonacato e pavimentato.

Si trova posizionato un serbatoio/autoclave in materiale plastico per la raccolta dell'acqua (si veda il verbale redatto dal custode).

Percorrendo il breve corridoio adiacente il vano scala si può accedere all'altro locale posto sotto l'altra falda del piano sottotetto dal lato di Largo Leopardi, anch'esso realizzato con travi in legno, il manto di copertura con tavolato in legno e tegole. Ci sono inoltre due punti luce (lucernari) che consentono l'illuminazione. Il locale risulta avere una superficie calpestabile di circa mq 20,41 e risulta intonacato nelle quattro pareti, il pavimento risulta realizzato con piastrelle di ceramica e/o similari. Risulta inoltre installato un balcone in legno che accede al terrazzino. Risulta in buono stato di conservazione e manutenzione sia la parte rifinita che la parte allo stato rustico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 (piano sottotetto), ha un'altezza interna di 2 ml (altezza media). Identificazione catastale:

- foglio 63 particella 1379 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 66 mq, rendita 61,35 Euro, indirizzo catastale: Largo Giacomo Leopardi, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Divisione del 12/07/2007 notaio Bonanno Giuseppina repertorio n 14433
Coerenze: fabbricato particelle 675-678, Largo Giacomo Leopardi, fabbricato particelle 682-685, vano scala subalterno n. 8, con subalterno 6 da tre lati e con Vicolo Oscuro
La presente porzione risulta di fatto unita alla porzione individuata con il sub 6 e costituiscono quindi un lotto unico per una superficie commerciale complessiva di mq 177,18.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	177,18 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.015,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.015,50
Data di conclusione della relazione:	11/08/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Durante il 1° sopralluogo del 27/11/2024, il [REDACTED] ha dichiarato che in relazione ai faldoni ed alla documentazione fiscale contenente dati sensibili gli stessi appartengono all'[REDACTED] oggi deceduto. (Si veda il verbale di accesso redatto dal Custode Giudiziario)

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 **giudiziale**, stipulata il 19/07/2014 a firma di Tribunale di Verona ai nn. 3944/2014 di repertorio, iscritta il 13/08/2014 a Messina ai nn. 1797/2081, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 40.000.00.

Importo capitale: 31.578,63.

La formalità è riferita solamente a [REDACTED]
codice fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà quota di 1/2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/08/2014 a firma di Tribunale di Patti ai nn. 1026 di repertorio, trascritta il 10/09/2024 a Messina ai nn. 24290/19490, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

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:

Il bene oggetto di stima, essendo allo stato attuale di proprietà di soggetti privati (persona fisica) e non di soggetto giuridico (Titolare di P.IVA), con riferimento all'art 10 del DPR 633/1972, relativamente alla vendita è esente IVA.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di divisione (dal 12/07/2007), con atto stipulato il 12/07/2007 a firma di notaio Bonanno Giuseppina ai nn. 14433/4344 di repertorio, registrato il 16/07/2007 a Patti ai nn. 1147 serie 1T, trascritto il 17/07/2007 a Messina ai nn. 17621/29966.

Subalterni 6 e 7

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di divisione (dal 12/07/2007), con atto stipulato il 12/07/2007 a firma di notaio Bonanno Giuseppina ai nn. 14433/4344 di repertorio, registrato il 16/07/2007 a Patti ai nn. 1147 serie 1T, trascritto il 17/07/2007 a Messina ai nn. 17621/29966.

Subalterni 6 -7

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal [REDACTED] 1965 fino al 09/02/2005), con atto stipulato il 03/06/1965 a firma di denuncia di successione in morte di [REDACTED] e deceduto a Patti il 3 giugno 1965, registrato il 04/10/1965 a Patti ai nn. 74 volume 151, trascritto il 17/12/1965 a Messina ai nn. 20491/22641.

Particelle ex terreni nn. 676-677-681-693. L'usufruttuaria [REDACTED] risulta deceduta in data 26 marzo 2001 con conseguente riunione di usufrutto alla nuda proprietà. Si precisa che l'accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta a Messina dal creditore procedente (Generali Italia spa codice fiscale n 00409920584) il 05/12/2024 ai nn. 26449/32899 in relazione all'atto rogito notaio Bonanno Giuseppina in data 12 luglio 2007, rep. 14432/4343

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 03/06/1965 fino al 09/02/2005), con atto stipulato il 03/06/1965 a firma di denuncia di successione in morte di [REDACTED] e deceduto a Patti il 3 giugno 1965, registrato il 04/10/1965 a Patti ai nn. 74 volume 151, trascritto il 17/12/1965 a Messina ai nn. 20491/22641.

Ex particelle terreni nn 676-677-681-693. L'usufruttaria signora [REDACTED] risulta deceduta in data 26 marzo 2001 con conseguente riunione di usufrutto alla nuda proprietà. Si precisa che

l'accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta a Messina dal creditore procedente (Generali Italia spa codice fiscale n. 00409920584) il 05/12/2024 ai nn. 26449/32899 in relazione all'atto rogito notaio Bonanno Giuseppina in data 12 luglio 2007, rep. 14432/4343.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 03/06/1965 fino al 09/02/2005), con atto stipulato il 03/06/1965 a firma di denuncia di successione in morte di [REDACTED] e deceduto a Patti [REDACTED], registrato il 04/10/1965 a Patti ai nn. [REDACTED] volume [REDACTED], trascritto il [REDACTED] a Messina ai nn. [REDACTED].

Ex particelle terreni nn 676-677-681-693. L'usufruttuaria signora [REDACTED] risulta deceduta in data 26 marzo 2001 con conseguente riunione di usufrutto alla nuda proprietà. Si precisa che l'accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta a Messina dal creditore procedente (Generali Italia spa codice fiscale n 00409920584) il 05/12/2024 ai nn. 26448/32898 in relazione all'atto rogito notaio Bonanno Giuseppina in data 17 gennaio 2007, rep. 13805/3929

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 03/06/1965 fino al 09/02/2005), con atto stipulato il [REDACTED] a firma di denuncia di successione in morte di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto a Patti il 3 giugno 1965, registrato il 04/10/1965 a Patti ai nn. 74 volume 151, trascritto il 17/12/1965 a Messina ai nn. 20491/22641.

Ex particelle terreni nn 675-679. L'usufruttuaria signora [REDACTED] risulta deceduta in data 26 marzo 2001 con conseguente riunione di usufrutto alla nuda proprietà. Si precisa che l'accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta a Messina dal creditore procedente (Generali Italia spa codice fiscale n 00409920584) il 05/12/2024 ai nn. 26449/32899 in relazione all'atto rogito notaio Bonanno Giuseppina del 12 luglio 2007, rep. 14432/4343

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 03/06/1965 fino al 09/02/2005), con atto stipulato il 03/06/1965 a firma di denuncia di successione in morte di [REDACTED] nato [REDACTED] [REDACTED] deceduto a Patti il [REDACTED] registrato il 04/10/1965 a Patti ai nn. 74 volume 151, trascritto il 17/12/1965 a Messina ai nn. 20491/22641.

EX particelle terreni nn 675-679. L'usufruttuaria signora [REDACTED] risulta deceduta in data [REDACTED] con conseguente riunione di usufrutto alla nuda proprietà. Si precisa che l'accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta a Messina dal creditore procedente (Generali Italia spa codice fiscale n 00409920584) il 05/12/2024 ai nn. 26449/32899 in relazione all'atto rogito notaio Bonanno Giuseppina del 12 luglio 2007, rep. 14432/4343

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 03/06/1965 fino al 09/02/2005), con atto stipulato il 03/06/1965 a firma di denuncia di successione in morte di [REDACTED] nato a Gioiosa Marea il 30 Gennaio 1910 e deceduto a Patti il 3 giugno 1965, registrato il 04/10/1965 a Patti ai nn. 74 volume 151, trascritto il 17/12/1965 a Messina ai nn. 20491/22641.

Ex particelle terreni nn 675-679. L'usufruttuaria signora [REDACTED] risulta deceduta in data 26 marzo 2001 con conseguente riunione di usufrutto alla nuda proprietà. Si precisa che l'accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta a Messina dal creditore procedente (Generali Italia spa codice fiscale n 00409920584) il 05/12/2024 ai nn. 26448/32898 in relazione all'atto rogito notaio Bonanno Giuseppina del 17 gennaio 2007, rep. 13805/3929

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 17/05/1978 fino al 09/02/2005), con atto stipulato il 17/05/1978 a firma di notaio Guido Fazio ai nn. 2990/1349 di repertorio, registrato il 02/06/1978 a Patti ai nn. 712 volume 152, trascritto il 23/05/1978 a Messina ai nn. 9573/10084.

Ex particella del catasto terreni n 993

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 17/05/1978 fino al 09/02/2005), con atto stipulato il 17/05/1978 a firma di notaio Guido Fazio ai nn. 2990/1349

di repertorio, registrato il 02/06/1978 a Patti ai nn. 712 volume 152, trascritto il 23/05/1978 a Messina ai nn. 9573/10084.

Ex particella del catasto terreni n 993

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 17/05/1978 fino al 09/02/2005), con atto stipulato il 17/05/1978 a firma di notaio Guido Fazio ai nn. 2990/1349 di repertorio, registrato il 02/06/1978 a Patti ai nn. 712 volume 152, trascritto il 23/05/1978 a Messina ai nn. 9573/10084.

Ex particella terreni 993

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di atto di donazione (dal 19/05/1978 fino al 09/02/2005), con atto stipulato il 19/05/1978 a firma di notaio Guido Fazio ai nn. 2996/1353 di repertorio, registrato il 02/06/1978 a Patti ai nn. 715 volume 132, trascritto il 23/05/1978 a Messina ai nn. 9576/10087.

Ex particelle terreni nn 675-679. Con riserva di usufrutto da parte del donante signor [REDACTED] nato a [REDACTED]. L'usufruttuario risulta deceduto in data 5 maggio 1982 con conseguente riunione d'usufrutto alla nuda proprietà (giusta voltura catastale n 1464.1/2005) - Pratica ME0020801 in atti dal 25/01/2005

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di atto di donazione (dal 19/05/1978 fino al 09/02/2005), con atto stipulato il 19/05/1978 a firma di notaio Guido Fazio ai nn. 2996/1353 di repertorio, registrato il 02/06/1978 a Patti ai nn. 715 vol. 132, trascritto il 23/05/1978 a Messina ai nn. 9576/10087.

Ex particelle nn 675-679. Con riserva di usufrutto da parte del donante signor [REDACTED] nato a [REDACTED]. L'usufruttuario risulta deceduto in data 05 maggio 1982 con conseguente riunione d'usufrutto alla nuda proprietà (giusta voltura catastale n. 1464.1/2005) - Pratica n. ME0020801 in atti dal 25/01/2005)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di atto di donazione (dal 19/05/1978 fino al 09/02/2005), con atto stipulato il 19/05/1978 a firma di notaio Guido Fazio ai nn. 2996/1353 di repertorio, registrato il 02/06/1978 a Patti ai nn. 715 volume 1312, trascritto il 23/05/1978 a Messina ai nn. 9576/10087.

Ex particelle terreno nn 675-679. Con riserva di usufrutto da parte del donante signor [REDACTED] nato a Patti il 30 aprile 1924. L'usufruttuario risulta deceduto in data 5 maggio 1982 con conseguente riunione d'usufrutto allanuda proprietà (giusta voltura catastale n 1464.1/2005) - Pratica n. ME0020801 in atti dal 25/01/2005)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 25/174, in forza di atto di compravendita (dal 17/01/2007 fino al 12/07/2007), con atto stipulato il 17/01/2007 a firma di notaio Bonanno Giuseppina ai nn. 13805/3929 di repertorio, registrato il 22/01/2007 a Patti ai nn. 106 serie 1T, trascritto il 22/01/2007 a Messina ai nn. 2021/3046.

Subalterno 6

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 13/174, in forza di atto di compravendita (dal 17/01/2007 fino al 12/07/2007), con atto stipulato il 17/01/2007 a firma di notaio Bonanno Giuseppina ai nn. 13805/3929 di repertorio, registrato il 22/01/2007 a Patti ai nn. 106 serie 1T, trascritto il 22/01/2007 a Messina ai nn. 2021/3046.

Subalterno 6

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 20/174, in forza di atto di compravendita (dal 17/01/2007 fino al 12/07/2007), con atto stipulato il 17/01/2007 a firma di notaio Bonanno Giuseppina ai nn. 13805/3929 di repertorio, registrato il 22/01/2007 a Patti ai nn. 106 serie 1T, trascritto il 22/01/2007 a Messina ai nn. 2021/3046.

Subalterno 6

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 25/174, in forza di atto di compravendita (dal 17/01/2007 fino al 12/07/2007), con atto stipulato il 17/01/2007 a firma di notaio Bonanno Giuseppina ai nn. 13805/3929 di repertorio, registrato il 22/01/2007 a Patti ai nn. 106 serie 1T, trascritto il 22/01/2007 a Messina ai nn. 2020/3045.

Subalterno 7

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 13/174, in forza di atto di compravendita (dal 17/01/2007 fino al 12/07/2007), con atto stipulato il 17/01/2007 a firma di notaio Bonanno Giuseppina ai nn. 13805/3929 di repertorio, registrato il 22/01/2007 a Patti ai nn. 106 serie 1T, trascritto il 22/01/2007 a Messina ai nn. 2020/3045.

Subalterno 7

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 20/174, in forza di atto di compravendita (dal 17/01/2007 fino al 12/07/2007), con atto stipulato il 17/01/2007 a firma di notaio Bonanno Giuseppina ai nn. 13805/3929 di repertorio, registrato il 22/01/2007 a Patti ai nn. 106 serie 1T, trascritto il 22/01/2007 a Messina ai nn. 2020/3045.

Subalterno 7

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 13/174, in forza di atto di compravendita (dal 12/07/2007 fino al 12/07/2007), con atto stipulato il 12/07/2007 a firma di notaio Bonanno Giuseppina ai nn. 14432/4343 di repertorio, registrato il 16/07/2007 a Patti ai nn. 1146 serie 1T, trascritto il 17/07/2007 a Messina ai nn. 17620/29964.

Subalterno 6

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 24/174, in forza di atto di compravendita (dal 12/07/2007 fino al 12/07/2007), con atto stipulato il 12/07/2007 a firma di notaio Bonanno Giuseppina ai nn. 14432/4343 di repertorio, registrato il 16/07/2007 a Patti ai nn. 1146 serie 1T, trascritto il 17/07/2007 a Messina ai nn. 17620/29964.

Subalterno 6

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 79/174, in forza di atto di compravendita (dal 12/07/2007 fino al 12/07/2007), con atto stipulato il 12/07/2007 a firma di notaio Bonanno Giuseppina ai nn. 14432/4343 di repertorio, registrato il 16/07/2007 a Patti ai nn. 1146 serie 1T, trascritto il 17/07/2007 a Messina ai nn. 17620/29965.

Subalterno 6

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 79/174, in forza di atto di compravendita (dal 12/07/2007 fino al 12/07/2007), con atto stipulato il 12/07/2007 a firma di notaio Bonanno Giuseppina ai nn. 14432/4343 di repertorio, registrato il 16/07/2007 a Patti ai nn. 1146 serie 1T, trascritto il 17/07/2007 a Messina ai nn. 17619/29964.

Subalterno 7

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 24/174, in forza di atto di compravendita (dal 12/07/2007 fino al 12/07/2007), con atto stipulato il 12/07/2007 a firma di notaio Bonanno Giuseppina ai nn. 14432/4343 di repertorio, registrato il 16/07/2007 a Patti ai nn. 1146 serie 1T, trascritto il 17/07/2007 a Messina ai nn. 17619/29964.

Subalterno 7

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 13/174, in forza di atto di compravendita (dal 12/07/2007 fino al 12/07/2007), con atto stipulato il 12/07/2007 a firma di notaio Bonanno Giuseppina ai nn. 14432/4343 di repertorio, registrato il 16/07/2007 a Patti ai nn. 1146 serie 1T, trascritto il 17/07/2007 a Messina ai nn. 17619/29964.

Subalterno 7

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di Costruzione **N. 251/76** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ricostruzione di un vecchio stabile sito in via Largo Leopardi con prescrizione che venga rispettato l'allineamento imposto sul Vicolo Oscuro del Piano di Ricostruzione, rilasciata il 22/01/1977 con il n. 251/76 di protocollo

Concessione per la esecuzione di opere **N. 122/79** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ricostruzione di un fabbricato a due elevazioni fuori terra da destinare il piano terra ad uffici e il primo piano a civile abitazione (variante alla licenza di ricostruzione n. 251/76), presentata il 22/06/1979 con il n. 10774 di protocollo, rilasciata il 09/04/1980 con il n. 122/79 di protocollo.

Sul foglio catastale n 63 particelle n. 679-693-681-677-993-676-675. La concessione prescrive che la copertura venga realizzata a tetto

Concessione per la esecuzione di opere **N. 84/81**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ricostruzione di un fabbricato a due elevazioni fuori terra da destinare ad uffici (variante alla licenza di ricostruzione n. 251/76 del 22/01/1977 e alla concessione n. 122 del 09/04/1980), presentata il 01/10/1981 con il n. 17583 di protocollo, rilasciata il 11/11/1981 con il n. 135/81 di protocollo.

L'atto di concessione per gli immobili individuati al catasto foglio n. 63 particelle 679-693-681-677-993-676-675. Trascritta alla Conservatoria di Messina ai numeri 6263/6970 il 11/03/1982. Collaudo statico delle opere vistato dal Genio Civile di Messina il 26 marzo 1984 e Nulla Osta del Genio Civile di Messina srezione I^ prot. n. 11698 del 19 maggio 1984 ai sensi della Legge 2/2/1974 n. 64 art 28 e L.R. 11-11-1982 ART. 8 e trasmesso al Comune di Patti il 25.05.1984 con prot. n. 10520. Per il tetto attuale non si riscontra documentazione tra quella acquisita il 30/01/2025 in relazione alla richiesta esplicita di acquisizione atti trasmessa al Comune con protocollo n. 63715 del 6-12-2024

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DECRETO N 362 DEL 31/03/2004 del Dirigente Generale del Dipartimento Reg.le Urbanistica dell'Assessorato Territorioe Ambiente, l'immobile ricade in zona A2 (Centro storico - edilizia residenziale moderna non qualificata). Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 31 Zona A2 – Centro storico

Definizione: Comprende il sito dell'antico tessuto urbano che ha particolare interesse storico ed ambientale e nel quale ricade la quasi totalità degli edifici storicamente ed artisticamente più significativi, comprese le zone circostanti. La perimetrazione è definita nelle tavole del PRG sia di progetto che di stato di fatto e comprende la parte centrale dell'abitato di Patti. Destinazione di zona: Residenziale ai sensi dell'art 26 delle presenti Norme, e comunque, compatibili con la funzione residenziale; è consentita la variazione delle destinazioni d'uso degli immobili, purchè compatibili con il carattere residenziale della zona, così come definito nel citato art 26 art 10 L.R. n 37/1985). Strumento di attuazione: Considera la notevole importanza dell'impianto storico artistico, è previsto l'intervento unitario tramite piano particolareggiato esteso all'intera area del centro storico. Prescrizioni particolari: Nelle more di attuazione del piano particolareggiato sono consentite soltanto ordinaria e straordinaria manutenzione e restauro conservativo. Ogni attività comportante richiesta di

autorizzazione o concessione edilizia, dovrà essere munita del nulla osta della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali competente per territorio.

Per ogni tipo di intervento, di iniziativa pubblica e privata, vanno rispettate le seguenti prescrizioni particolari:

a) Le facciate degli edifici debbono essere finite con intonaco tinteggiato i cui colori siano ricorrenti del posto e non dissonanti; è escluso ogni tipo di rivestimento; è obbligatorio il mantenimento degli elementi architettonici preesistenti ed il restauro delle preesistenti murature, dei basamenti, dei cantonali, costituiti da blocchi di pietra lavorata e/o scolpita.

b) I balconi devono avere la soletta in pietra lavorata e sagomata; sono ammesse le solette in c.a. intonacato e di esiguo spessore (max cm 15) la cui sporgenza, fatte salve le norme del R.E. non può essere in ogni caso maggiore di ml 1,00. Essi devono avere soltanto ringhiere in ferro, battuto e/o lavorato, con esclusione di pannellature di altro materiale.

c) Le gronde possono essere realizzate in legno oppure in c.a. intonacato; sono prescritti canali e pluviali in metallo, con esclusione di tipi polivinilici, eternit e simili.

d) I serramenti esterni, portoni, finestre, porte finestre, devono avere forma allungata in altezza ed essere in legno; sono esclusi i serramenti metallici di qualsiasi tipo; sono esclusi gli avvolgibili di qualsiasi tipo.

e) In tutte le aperture esterne si devono mantenere e recuperare gli elementi architettonici preesistenti; in ogni caso, le aperture esterne devono avere davanzali e riquadrature in pietra o intonaco ricorrente del posto;

f) Le vetrine dei negozi non possono sporgere dal filo del fabbricato né essere sovrapposte alla cortina muraria dello stesso.

g) Le insegne devono intonarsi al carattere della zona; sono vietate le insegne luminose lampeggianti.

h) L'eventuale ripristino di tetti a falda deve avvenire con il reimpiego delle tegole esistenti e nel caso di sostituzione con altri similari per forma e colore.

Gli interventi sono comunque subordinati al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza ai BB.CC. e AA. Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici per parcheggio così come previsto dalle vigenti disposizioni legge.

Indici di zona: definiti in sede di formazione del piano particolareggiato e, in ogni caso, mai superiore al 50% della densità esistente.

Altezza massima consentita: definita in sede di formazione del piano particolareggiato e, in ogni caso, non superiore alle altezze preesistenti.

Prescrizioni particolari: ferme restando le altezze massime di cui al precedente comma, a norma del penultimo comma dell'art. 28 titolo II della L.R. 26/05/1973 n 21, l'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, anche in deroga del punto 2) dell'art 9 del D.M. 02/04/1698 N 1444

Prescrizioni transitorie: nelle more di adozione del Piano Particolareggiato sono consentite attività di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo.

L'immobile ricade secondo lo studio del centro storico di Patti, redatto in attuazione delle disposizioni contenute nell'art. 3 della L.R. 10 LUGLIO 2015, N. 13, recante "Norme per favorire il recupero del patrimonio edilizio di base dei centri storici", giusta presa d'atto dell'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente Dipartimento dell'Urbanistica, prot. n. 22385 del 17/12/2019, ricade in Zona A2 (Centro storico – edilizia residenziale moderna non qualificata), soggetta alle prescrizioni dell'art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG. L'unità edilizia così come individuata nello studio del Centro Storico redatto ai sensi della L.R. 13 del 10/07/2015, RISULTA QUALIFICATA COME: g) "EDILIZIA RESIDENZIALE MODERNA NON QUALIFICATA", (edifici residenziali sorti a partire dagli anni cinquanta del ventesimo secolo, ex novo ovvero su aree libere, anche attraverso la demolizione di preesistente edilizia) i cui interventi edilizi restano

subordinati al rispetto e alle modalità di attuazione previste all'interno dello stesso studio.

Interventi ammessi: a) manutenzione ordinaria; b) Manutenzione straordinaria; d) ristrutturazione edilizia; e) ristrutturazione edilizia parziale riguardante i prospetti ovvero le coperture degli edifici; f) ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione; g) ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma coerente con la tipologia dell'intorno.

Modalità di attuazione:

per il punto a): Comunicazione d'inizio attività, accompagnata da relazione tecnica asseverata corredata da documentazione fotografica a firma di un tecnico abilitato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12,13 del D.L. 22/01/2004 n. 42;

pe il punto b): Comunicazione d'inizio attività, accompagnata da relazione tecnica asseverata corredata da documentazione fotografica a firma di un tecnico abilitato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del D.L. 22/01/2004, n. 42;

per il punto d): Permesso di costruire;

per il punto e): Permesso di costruire

per il punto f): Permesso di costruire - Gli edifici ricostruiti hanno qualità architettonica e dimensioni, caratteri cromatici, compositivi e tipologici coerenti con il contesto;

per il punto g): Permesso di costruire – Autorizzazione della soprintendenza competente per territorio.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti difformità: La presente descrizione riguarda l'intero lotto e vale per entrambi i corpi atteso che le porzioni di u.i.u. sono unite di fatto tra loro (subalterni 6-7). Costituiscono quindi un unico locale, attualmente risulta essere un ampio locale, ricavato sotto il tetto, posto al secondo piano. Rispetto all'ultima concessione edilizia autorizzata n. 84/81 acquisita al Comune di Patti, si riscontrano per quanto possibile negli elaborati grafici, le seguenti difformità: la quota della linea di gronda prospiciente sul Vicolo Oscuro risulta attualmente realizzata ad una altezza interna di ml 1,25 circa, anziché ml 0,30. L'altezza interna dell'altra linea di gronda dell'altra falda, realizzata dal lato di Largo Leopardi è di ml 0,89 circa, anziché ml 0,30. Risulta inoltre per completezza espositiva che lo stato di fatto per quanto riguarda la linea di colmo, atteso che vi sono due falde sfalsate e continue dal lato del Vicolo Oscuro, presentano due altezze diverse, la prima porzione, quella dal lato della via Gorizia è di ml 2,35, la seconda porzione quella dal lato Ovest invece è di ml.3,35. L'altezza media è di ml 2,00 Inoltre da una esame visivo dell'elaborato grafico appare che la porzione della falda attuale realizzata dal lato Est risulti prolungata in parte verso Largo Leopardi rispetto a quella autorizzata, e che di fatto inoltre non è stata riscontrata la seconda finestra e/o finestra luce del fabbricato confinante, che doveva essere lasciata libera secondo quanto indicato nella relazione tecnica e negli elaborati della copertura. Dal lato di Largo Leopardi, secondo l'elaborato della copertura autorizzato manca alla linea di gronda, una porzione di copertura, è stato ricavato in difformità allo stesso, il prolungamento del terrazzino interno verso Largo Leopardi che ne consente l'affaccio. La planimetria schematica allegata riguarda entrambi i subalterni 6-7 (normativa di riferimento: DPR 380/2001 T.U.E-DLGS 42/2004/DPR 31/2017)

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali per Dia/Scia, Nulla osta Soprintendenza, Nulla osta Genio Civile: €3.000,00
- oneri comunali: €150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le planimetrie catastali attuali sub 6-7 evidenziano che sono presenti dei tramezzi interni non presenti allo stato attuale, il terrazzino risulta modificato rispetto all'attuale, la superficie catastale non corrisponde, vi sono inoltre due porte sul terrazzino attuale e una finestra che non sono rappresentate. I subalterni di cui sopra sono delle porzioni di u.i.u. di fatto uniti tra di loro. Necessita quindi di una variazione catastale per una migliore rappresentazione grafica di dette porzioni di unità immobiliari, unendole di fatto per come realmente sono in una unica planimetria catastale e con un solo subalterno. (normativa di riferimento: RDL 13/04/1939 N 652 - DL 30/12/1993 n 557))

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica docfa per fusione, migliore rappresentazione grafica, di superficie e diversa distribuzione degli spazi interni: €700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PATTI LARGO GIACOMO LEOPARDI 11

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO A

sottotetto non abitabile a PATTI Largo Giacomo Leopardi 11, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il locale deposito oggetto della presente procedura è ricompreso in un fabbricato costituito dal piano terra, piano primo, oltre il secondo piano (sottotetto) dove si trova realizzato il locale deposito. L'accesso al locale che si evidenzia risulta essere costituito da due porzioni di u.i.u. uniti di fatto tra di loro, così come indicato anche nelle planimetrie catastali depositate al Dipartimento del Territorio di Messina, avviene da Largo Giacomo Leopardi al civ. 11, dal vano scala subalterno 8.

La presente descrizione vale quindi per entrambe le porzioni di u.i.u.

Varcata la soglia di ingresso alla fine del vano scala, ci si trova di fronte un ampio locale della superficie calpestabile di circa mq 115,31, dal lato di Vicolo Oscuro, attualmente allo stato rustico. Il tetto risulta realizzato con travi in legno, e nella zona del vano scala con travi in c.a., la copertura è realizzata con il tavolato, e sovrastante manto di tegole e pilastrini in c.a.. Da una verifica visiva non si è potuto accertare la eventuale presenza di guaina impermeabilizzante e/o isolamento termico sul manto di copertura, ovvero al di sopra del tavolato. Risultano installate le grondaie con i relativi pluviali sia dal lato del Vicolo Oscuro che da Largo Leopardi.

Ci sono quattro punti luce (lucernari) che consentono l'illuminazione, realizzati sulla copertura sfalsata e continua dal lato del Vicolo Oscuro, inoltre sono installati gli infissi in legno, ovvero una finestra e un ampio balcone che accede al terrazzino.

Il terrazzino di mq 18,64 circa risulta chiuso da tre lati, si trova dal lato Ovest a confine parzialmente con un fabbricato di altra ditta dove è presente un punto luce coperto da griglia in ferro, e un piccolo parapetto in muratura su Largo Leopardi dal lato Nord che ne consente l'affaccio.

Dal terrazzino si accede inoltre ad un piccolo ripostiglio realizzato sotto la copertura di mq circa 1,61 circa, a confine con il fabbricato di cui sopra dal lato Est, che risulta dotato di portoncino di accesso, intonacato e pavimentato.

Si trova posizionato un serbatoio/autoclave in materiale plastico per la raccolta dell'acqua (si veda il verbale redatto dal custode)

Percorrendo il breve corridoio adiacente il vano scala si può accedere all'altro locale posto sotto l'altra falda del piano sottotetto dal lato di Largo Leopardi, anch'esso realizzato con travi in legno, il manto di copertura con tavolato in legno e tegole. Ci sono inoltre due punti luce (lucernari) che consentono l'illuminazione. Il locale risulta avere una superficie calpestabile di circa mq 20,41 e risulta intonacato nelle quattro pareti, il pavimento risulta realizzato con piastrelle di ceramica e/o simili. Risulta inoltre installato un balcone in legno che accede al terrazzino. Risulta in buono stato di conservazione e manutenzione sia la parte rifinita che la parte allo stato rustico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 (piano sottotetto), ha un'altezza interna di altezza media 2,00 ml. Identificazione catastale:

- foglio 63 particella 1379 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 18 mq, rendita 16,73 Euro, indirizzo catastale: LARGO GIACOMO LEOPARDI , piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Divisione del 12/07/2007 pubblico ufficiale Bonanno Giuseppina sede di Patti (ME) repertorio n. 14433
Coerenze: con vano scala subalterno 8, con subalterno 7 da due lati e con Vicolo Oscuro
La presente porzione risulta di fatto unita alla porzione individuata con il sub 7 e costituiscono quindi un lotto unico per una superficie commerciale complessiva di mq. 177,18.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980.



I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono milazzo, barcellona, gioiosa marea, brolo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: laghetti di marinello, villa Romana di Patti Marina, Sito archeologico di Tindari.

centro commerciale

buono

buono

buono

buono 

buono

buono

buono

buono

buono

buono

buono 

buono 

autobus distante 300 metri

buono

autostrada distante 1 km

buono 

ferrovia distante 1 km

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono 

panoramicità:

buono 

livello di piano:

buono 

stato di manutenzione:

buono 

luminosità:

al di sotto della media 

qualità degli impianti:

al di sotto della media 

qualità dei servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Sottotetto a Patti in Largo Giacomo Leopardi civ. 11 (porzione di u.i.u. della superficie commerciale di 28,00 m2 circa unita di fatto alla porzione di u.i.u. individuata con il subalterno 7 della superficie commerciale di 149,18 m2 circa, per una superficie commerciale complessiva di 177,18 m2 circa) per la quota di:

- $\frac{1}{2}$ di piena proprietà intestata a *** DATO OSCURATO *** in regime di comunione dei beni con *** DATO OSCURATO *** ;
- $\frac{1}{2}$ di piena proprietà intestata a *** DATO OSCURATO *** in regime di comunione dei beni con *** DATO OSCURATO *** .

Trattasi quindi, di un locale sottotetto costituito da due porzioni di u.i.u., ubicato nel centro storico del Comune di Patti, posto al piano secondo, con accesso dal vano scala, posto su Largo Giacomo Leopardi, e facente parte di un fabbricato a due elevazioni. L'immobile ha una forma irregolare sostanzialmente tipo L. La descrizione quindi viene fatta complessivamente per l'intero sottotetto che sarà ripetuta anche per l'altra porzione di u.i.u. ovvero per i due subalterni 6-7. Mentre i confini vengono indicati quelli relativi alle porzioni di u.i.u..

Il locale risulta quindi composto da un ampio locale dal lato del Vicolo Oscuro, un terrazzino con possibilità di affaccio su Largo Leopardi, un piccolo ripostiglio a confine con altro fabbricato, altro locale sottotetto dal lato di Largo Leopardi, i due ambienti sono collegati da un corridoio in parallelo al vano scala, per una superficie commerciale complessiva di 177,18 m2 circa.

Identificazione catastale:

- Foglio 63 particella 1379 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 18 m2, rendita Euro 16,73, indirizzo catastale: Largo Giacomo Leopardi Piano 2, intestato a:
- *** DATO OSCURATO *** per quota di proprietà $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con *** DATO OSCURATO *** ;
- *** DATO OSCURATO ***) per quota di proprietà in regime di comunione dei beni con *** DATO OSCURATO ***

Variazione toponomastica del 07/02/2011 Pratica n. ME0039144 in atti dal 07/02/2011 Variazione toponomastica richiesta dal Comune (n. 1782.1/2011).

A maggiore precisazione si richiama quanto indicato nel titolo rogato dal Notaio Bonanno del 12/07/2007 rep. n. 14433 all'art. 4 patti comuni e nascenti dai titoli originali del medesimo Notaio del 17 gennaio 2007 reg. n. 13805 e del 12 luglio 2007 rep. n. 14432. Evidenziando altresì che da una verifica esterna, la corte annessa al fabbricato, non è stata riscontrata in fase di sopralluogo.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: porte realizzati in legno

buono 

infissi esterni: finestra realizzati in legno

buono 

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto



pareti esterne: costruite in laterizi forati

buono 

portone di ingresso: portone di ingresso vano

buono 

Delle Strutture:

buono

nella media

★★★★★★★★★★

buono 

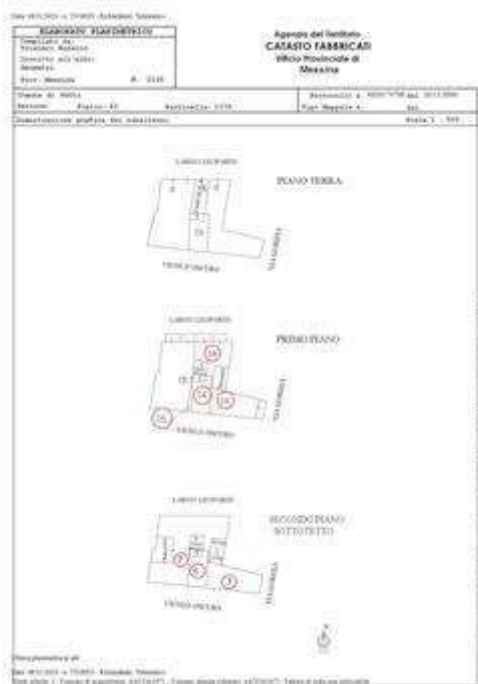
buono

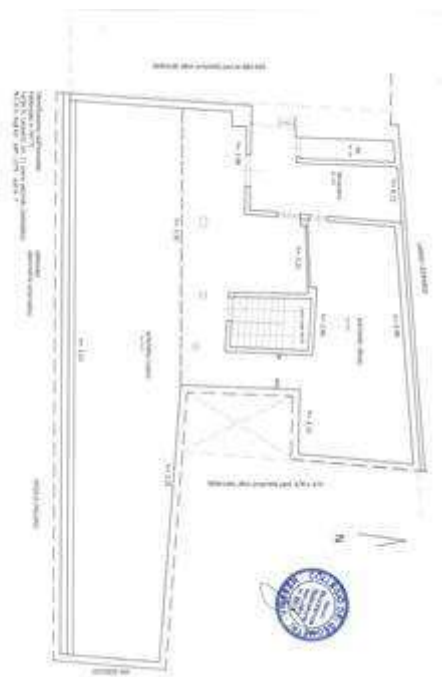
CONSISTENZA:

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	
sottotetto	28,00	x	100 %	=	28,00
Totale:	28,00				28,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle entrate (12/05/2025)

Domanda: Fascia/zona: Centrale/centro urbano

Offerta: tipologia: Box stato conservativo: normale

Valore minimo: 350,00

Valore massimo: 520,00

Note: Le quotazioni immobiliari OMI, sono 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 2024 e si riferiscono alla tipologia Box ricadenti nella Fascia/zona: centrale/CENTRO URBANO

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, previa analisi del mercato locale, unitamente alle condizioni attuali dell'unità immobiliare e segnatamente:

- Alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche emerse in fase di sopralluogo;
- Alla sua ubicazione, sito nel centro storico ed in prossimità del Parco comunale Robinson;
- Al suo stato conservativo, alla sua esposizione;

consentono di stabilire per l'unità in oggetto, ipotizzata in condizioni ordinarie, un valore unitario di 450,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 12.600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 12.600,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 6.300,00

BENI IN PATTI LARGO GIACOMO LEOPARDI 11

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO B

sottotetto non abitabile a PATTI Largo Giacomo Leopardi 11, della superficie commerciale di **149,18** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il locale deposito oggetto della presente procedura è ricompreso in un fabbricato costituito dal piano terra, piano primo, oltre il secondo piano (sottotetto) dove si trova realizzato il locale deposito. L'accesso al locale che si evidenzia risulta essere costituito da due porzioni di u.i.u. uniti di fatto tra di loro, così come indicato anche nelle planimetrie catastali depositate al Dipartimento del Territorio di Messina, avviene da Largo Giacomo Leopardi al civ. 11, dal vano scala subalterno 8.

La presente descrizione vale quindi per entrambe le porzioni di u.i.u.

Varcata la soglia di ingresso alla fine del vano scala, ci si trova di fronte un ampio locale della superficie calpestabile di circa mq 115,31, dal lato di Vicolo Oscuro, attualmente allo stato rustico. Il tetto risulta realizzato con travi in legno, e nella zona del vano scala con travi in c.a., la copertura è realizzata con il tavolato, e sovrastante manto di tegole e pilastri in c.a.. Da una verifica visiva non si è potuto accertare la eventuale presenza di guaina impermeabilizzante e/o isolamento termico sul manto di copertura, ovvero al di sopra del tavolato. Risultano installate le grondaie con i relativi pluviali sia dal lato del Vicolo Oscuro che da Largo Leopardi.

Ci sono quattro punti luce (lucernari) che consentono l'illuminazione, realizzati sulla copertura sfalsata e continua dal lato del Vicolo Oscuro, inoltre sono installati gli infissi in legno, ovvero una finestra e un ampio balcone che accede al terrazzino.

Il terrazzino di mq 18,64 circa risulta chiuso da tre lati, si trova dal lato Ovest a confine parzialmente con un fabbricato di altra ditta dove è presente un punto luce coperto da griglia in ferro, e un piccolo parapetto in muratura su Largo Leopardi dal lato Nord che ne consente l'affaccio.

Dal terrazzino si accede inoltre ad un piccolo ripostiglio realizzato sotto la copertura di mq circa 1,61, a confine con il fabbricato di cui sopra dal lato Est, che risulta dotato di portoncino di accesso, intonacato e pavimentato.

Si trova posizionato un serbatoio/autoclave in materiale plastico per la raccolta dell'acqua (si veda il verbale redatto dal custode).

Percorrendo il breve corridoio adiacente il vano scala si può accedere all'altro locale posto sotto l'altra falda del piano sottotetto dal lato di Largo Leopardi, anch'esso realizzato con travi in legno, il manto di copertura con tavolato in legno e tegole. Ci sono inoltre due punti luce (lucernari) che consentono l'illuminazione. Il locale risulta avere una superficie calpestabile di circa mq 20,41 e risulta intonacato nelle quattro pareti, il pavimento risulta realizzato con piastrelle di ceramica e/o similari. Risulta inoltre installato un balcone in legno che accede al terrazzino. Risulta in buono stato di conservazione e manutenzione sia la parte rifinita che la parte allo stato rustico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 (piano sottotetto), ha un'altezza interna di 2 ml (altezza media). Identificazione catastale:

- foglio 63 particella 1379 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 66 mq, rendita 61,35 Euro, indirizzo catastale: Largo Giacomo Leopardi, piano: 2, intestato a ***

DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Divisione del 12/07/2007 notaio Bonanno Giuseppina repertorio n 14433

Coerenze: fabbricato particelle 675-678, Largo Giacomo Leopardi, fabbricato particelle 682-685, vano scala subalterno n. 8, con subalterno 6 da tre lati e con Vicolo Oscuro

La presente porzione risulta di fatto unita alla porzione individuata con il sub 6 e costituiscono quindi un lotto unico per una superficie commerciale complessiva di mq 177,18.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono milazzo, barcellona, gioiosa marea, brolo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: laghetti

di marinello, villa Romana di Patti Marina, Sito archeologico di Tindari.

SERVIZI

centro commerciale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 metri	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 1 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Sottotetto a Patti in Largo Giacomo Leopardi civ. 11 (porzione di u.i.u. della superficie commerciale di 149,18 m2 unita di fatto alla porzione di u.i.u. individuata con il subalterno 6 della superficie commerciale di 28,00 m2, per una superficie commerciale complessiva di 177,18 m2) per la quota di:

- $\frac{1}{2}$ di piena proprietà intestata a [REDACTED] (CF: [REDACTED]) in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
- $\frac{1}{2}$ di piena proprietà intestata a [REDACTED] (debitore esecutato) nato a [REDACTED] il [REDACTED] in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Trattasi quindi, di un locale sottotetto costituito da due porzioni di u.i.u., ubicato nel centro storico del Comune di Patti, posto al piano secondo, con accesso dal vano scala, posto su Largo Giacomo Leopardi, e facente parte di un fabbricato a due elevazioni. L'immobile ha una forma irregolare sostanzialmente tipo L. La descrizione quindi viene fatta complessivamente per l'intero sottotetto che sarà ripetuta anche per l'altra porzione di u.i.u. ovvero per i due subalterni 6-7. Mentre i confini vengono indicati quelli relativi alle porzioni di u.i.u..

Il locale sottotetto risulta composto da un ampio locale dal lato del Vicolo Oscuro, un terrazzino con possibilità di affaccio su Largo Leopardi, un piccolo ripostiglio a confine con altro fabbricato, altro locale sottotetto dal lato di Largo Leopardi, i due ambienti sono collegati da un corridoio in parallelo al vano scala, per una superficie commerciale complessiva di 177,18 m2. L'unità immobiliare oggetto di valutazione posta al piano secondo ha una altezza variabile come da

planimetria.

Identificazione catastale:

- Foglio 63 particella 1379 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 66 m2, dati di superficie: totale 69 m2 rendita Euro 61,35, indirizzo catastale: Largo Giacomo Leopardi Piano 2, intestato a:

- [redacted] per quota di proprietà $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con [redacted]
- [redacted] in regime di comunione dei beni con [redacted]

Variazione toponomastica del 07/02/2011 Pratica n. ME0039144 in atti dal 07/02/2011 Variazione toponomastica richiesta dal Comune (n. 1778.1/2011)

A maggiore precisazione si richiama quanto indicato nel titolo rogato dal Notaio Bonanno del 12/07/2007 rep. n. 14433 all'art. 4 patti comuni e nascenti dai titoli originali del medesimo Notaio del 17 gennaio 2007 reg. n. 13805 e del 12 luglio 2007 rep. n. 14432. Evidenziando altresì che da una verifica esterna, la corte annessa al fabbricato, non è stata riscontrata in fase di sopralluogo.

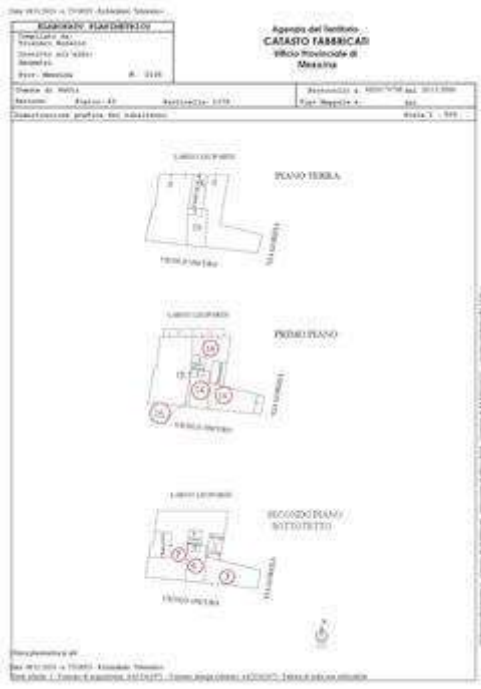


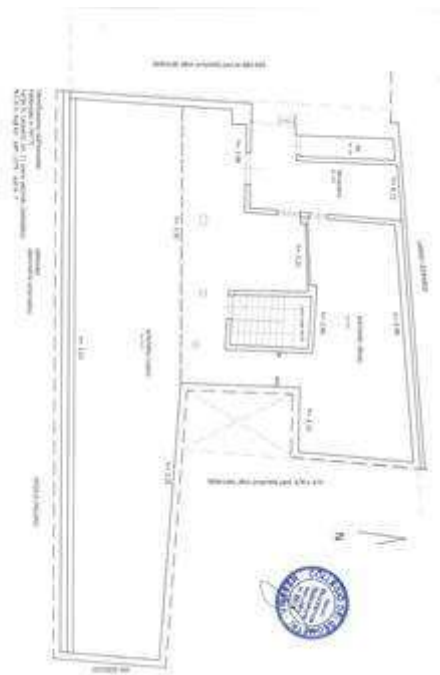
CONSISTENZA:

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
locale sototetto	143,59	x	100 %	=	143,59
terrazzino	18,64	x	30 %	=	5,59
Totale:	162,23				149,18





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (12/05/2025)

Domanda: Fascia/Zona: centrale/centro urbano

Offerta: Tipologia: Box: stato conservativo: normale

Valore minimo: 350,00

Valore massimo: 520,00

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, previa analisi del mercato locale, unitamente alle condizioni attuali dell'unità immobiliare e segnatamente:

- Alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche emerse in fase di sopralluogo;
- Alla sua ubicazione, sito nel centro storico ed in prossimità del Parco comunale Robinson;
- Al suo stato conservativo, alla sua esposizione;

consentono di stabilire per l'unità in oggetto, ipotizzata in condizioni ordinarie, un valore unitario di 450,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

67.131,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 67.131,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 33.565,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima viene effettuata “a corpo” secondo il criterio di stima o aspetto economico del “Valore di mercato” utilizzando il procedimento “ sintetico -comparativo” poiché è il più idoneo per effettuare una stima reale aderente al mercato locale per il bene oggetto di stima, sulla base del parametro della superficie commerciale lorda espressa in (mq) che si intende la superficie di proprietà esclusiva, calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali con un massimo di 50 cm per le pareti perimetrali e sino alla mezzeria delle pareti posti a confine, sommando le pertinenze ragguagliando le superfici secondo i coefficienti di destinazione e/o uso, dal calcolo inoltre non sono state considerati le superfici aventi altezza utile inferiore a m 1,50.

E' stato quindi analizzato il mercato immobiliare locale, attraverso indagini svolte presso gli operatori economici del settore (agenzia immobiliari), attraverso la consultazione delle proposte di vendita di immobili più o meno simili.

E' stato inoltre analizzato il segmento immobiliare dove ricade il lotto oggetto della procedura, effettuando anche la consultazione dei dati pubblicati per i contratti di compravendita recenti, sul sito dell'agenzia delle entrate. Sono stati acquisiti quindi i dati necessari ad accertare il prezzo corrente di mercato per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche con riferimento alla destinazione d'uso attuale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Barcellona Pozzo di Gotto, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Patti, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del mercato immobiliare, Banca Dati Osservatorio Mercato Immobiliare, ed inoltre: Borsino Immobiliare, immobiliare.it, Asta legale

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	sottotetto				
	non	28,00	0,00	12.600,00	6.300,00
	abitabile				
B	sottotetto				
	non	149,18	0,00	67.131,00	33.565,50
	abitabile				

79.731,00 €

39.865,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, non risulta divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 3.850,00

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

€. 36.015,50**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e valore reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Firmato digitalmente da:

BuZZanca Salvatore

Firmato il 11/08/2025 19:06

Seriale Certificato: 4264595

Valido dal 14/02/2025 al 14/02/2028

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

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:

€. 36.015,50

data 11/08/2025

il tecnico incaricato
geom. Salvatore BUZZANCA