



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

38/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CUSTODE:

Avv. Rosa Ventura

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/10/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

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 38/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a NASO Via delle Grazie 25 e 31, quartiere Contrada Grazia, della superficie commerciale di **322,25** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamenti per civile abitazione costituiti da piano terra, primo e secondo, Lo stato di fatto planimetria allegato 12 differisce dalle planimetrie catastali, allegato 6 in quanto catastalmente si identificano i due appartamenti foglio 17 particella 71Sub 4 Via delle Grazie n.31 e particella 73; Via delle Grazie n. 25 ma di fatto sono uniti in un unico appartamento anche se mantengono gli ingressi separati. La superficie totale dei due appartamenti è di mq.300,00 oltre balconi per mq. 40,00

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1 - 2 , scala interna. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 71 sub. 4 (catasto fabbricati), classe 6, consistenza 196 mq, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: Via Delle Grazie 23 - 25 Naso (ME), piano: T - 1 - 2 , intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord con fabbricato particella 70 a sud con fabbricato particella 73 a est con Via delle Grazie
- foglio 17 particella 73 (catasto fabbricati), classe 7, consistenza 142 mq, rendita 578,43 Euro, indirizzo catastale: Via delle Grazie n. 25 , piano: T - 1 - 2 , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da fusione particella 72
Coerenze: a nord con fabbricato particella 71 a sud con fabbricato particella 74 a est con Strada Via delle Grazie a ovest con terreno particella 248

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1982 ristrutturato nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	322,25 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 266.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 226.525,00
Data di conclusione della relazione:	25/10/2025

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 **legale** attiva, stipulata il 20/09/2017 a firma di Riscossione Sicilia ai nn. 22987/2021 di repertorio, iscritta il 28/09/2017 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €.85.012,00.

Importo capitale: €.45.506,00.

La formalità è riferita solamente a Beni in Naso (ME) foglio 17 mapp.71 Sub 1-3 mapp.73 sub 1 e 2 più beni omissis

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 18/06/2020 ai nn. 322/2020 di repertorio, iscritta il 30/11/2023 a Messina ai nn. 33568/2656, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario .

Importo ipoteca: €.25.880,61.

Importo capitale: €.19.885,54.

La formalità è riferita solamente a per la quota di 1/2 di proprietà beni in Naso foglio 17 mappale 71 sub 4 cat.A/2 vani 6,5 e mapp.73 cat.A/2 vani 8

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 06/03/2017 ai nn. 91 di repertorio, iscritta il 30/01/2024 a Messina ai nn. 2877/196, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €.25.000,00.

Importo capitale: €.9.917,79.

La formalità è riferita solamente a Beni in Naso (ME) foglio 17 mapp.71 sub 4 Cat.A/2 vani 6,5 Via delle Grazie, 25 piano 2,1,T

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 04/03/2024 a firma di Uff .Giudiz. Patti ai nn. 263 di repertorio, iscritta il 04/04/2024 a Messina ai nn. 9645/7546, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento .

Importo ipoteca: €19.308,50.

La formalità è riferita solamente a Beni in Naso (ME) foglio 17 mapp. 71 sub 4 Cat.A/2 vani 6,5 Via delle Grazie 31 piano T e 1 e mapp.73 cat. A/2 vani Via delle Grazie 25 piano 2,1,T 8

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di acquisto (dal 26/01/1981), con atto stipulato il 26/01/1981 a firma di Notaio Dante Paterniti di Naso ai nn. Rep.23.916 di repertorio, registrato il 16/02/1981 a Sant'Agata di Militello ai nn. 321 Vol.117, trascritto il 23/02/1981 a Messina ai nn. 3383/2993

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di acquisto (dal 24/03/1987), con atto stipulato il 24/03/1987 a firma di Notaio Adele Penna ai nn. Rep. 554 di repertorio, trascritto il 14/04/1987 a Messina ai nn. 9605/8041

*** DATO OSCURATO *** (dal 27/08/1987), con atto stipulato il 27/08/1987 a firma di Notaio Adele Penna ai nn. Rep.1178 di repertorio, trascritto il 01/09/1987 a Messina ai nn. 22307/18794

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia con Contributo **N. 21/1982**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione e ricostruzione di un fabbricato di civile abitazione; composto di un piano terra, comprendente un corridoio, cucina, ripostiglio e soggiorno - pranzo e di un primo piano comprendente una entratina, due vani, un bagno ed una terrazza., presentata il 13/04/1982 con il n. 4170 di protocollo, rilasciata il 24/11/1982 con il n. 21/1982 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Immobile sito in Naso Via delle Grazie n.25-27 in catasto al foglio 17

particelle 73 sub 1; 73 sub 2 e 72

Concessione Edilizia in sanatoria relativa all'abuso commesso in questo Comune in difformità della Concessione Edilizia n.21/1982 **N. 128/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sopraelevazione di un fabbricato adibito a civile abitazione con copertura a terrazzo sito in Naso Via delle Grazie insistente nella particella 73 del foglio di mappa 17 del N.C.E.U. del Comune di Naso., presentata il 30/09/1986 con il n. 12041 di protocollo, rilasciata il 03/07/2007 con il n. 128/2007 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Concessione Edilizia in sanatoria relativa all'abuso commesso in questo Comune in difformità della Concessione Edilizia n.21/1982, concernente la sopraelevazione di un fabbricato adibito a civile abitazione con copertura a terrazzo sito in Naso Via delle Grazie insistente nella particella 73 del foglio di mappa 17 del N.C.E.U. del Comune di Naso.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.16 del 26/03/2018 , l'immobile ricade in zona E Agricola

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nell'estratto di mappa catastale si riscontra la particella 72 ma è stata soppressa in data 26/06/2003 pratica n.169443 ed unita alla particella 73 Tipo mappale n. 38202.1/1987 del 26/06/2003. Altresì la planimetria catastale appartamento Via delle Grazie 25 foglio 17 particella 73 e appartamento Via delle Grazie 31 foglio 17 particella 71 piano terra e primo piano di fatto sono uniti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione mappa catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento estratto di mappa e planimetria catastale: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Certificazione APE e certificato impianto elettrico: €1.000,00

BENI IN NASO VIA DELLE GRAZIE 25 E 31, QUARTIERE CONTRADA GRAZIA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a NASO Via delle Grazie 25 e 31, quartiere Contrada Grazia, della superficie commerciale di **322,25** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamenti per civile abitazione costituiti da piano terra, primo e secondo, Lo stato di fatto planimetria allegato 12 differisce dalle planimetrie catastali, allegato 6 in quanto catastalmente si identificano i due appartamenti foglio 17 particella 71Sub 4 Via delle Grazie n.31 e particella 73; Via delle Grazie n. 25 ma di fatto sono uniti in un unico appartamento anche se mantengono gli ingressi separati. La superficie totale dei due appartamenti è di mq.300,00 oltre balconi per mq. 40,00

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1 - 2 , scala interna. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 71 sub. 4 (catasto fabbricati), classe 6, consistenza 196 mq, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: Via Delle Grazie 23 - 25 Naso (ME), piano: T - 1 - 2 , intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord con fabbricato particella 70 a sud con fabbricato particella 73 a est con Via delle Grazie

- foglio 17 particella 73 (catasto fabbricati), classe 7, consistenza 142 mq, rendita 578,43 Euro, indirizzo catastale: Via delle Grazie n. 25 , piano: T - 1 - 2 , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da fusione particella 72

Coerenze: a nord con fabbricato particella 71 a sud con fabbricato particella 74 a est con Strada Via delle Grazie a ovest con terreno particella 248

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1982 ristrutturato nel 2007.



Foto n. 1 Lato esterno parete nord e ingresso dalla Via delle Grazie n.31 Appartamento foglio 17 particella sub 4



Foto n. 2 Ingresso, Via delle Grazie n. 31 salone piano terra appartamento particella 71 sub 4



Foto n. 3 Salone particella 71 sub 4 che si unisce con salone appartamento particella 73

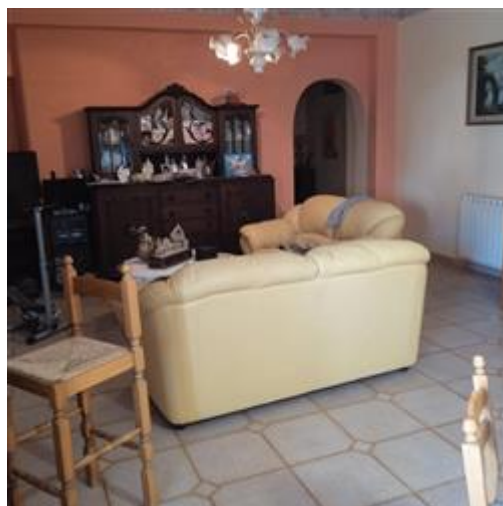


Foto n. 7 Salone appartamento 1 piano particella 71 sub 4



Foto n. 8 Bagno appartamento 1 piano particella 71 sub 4

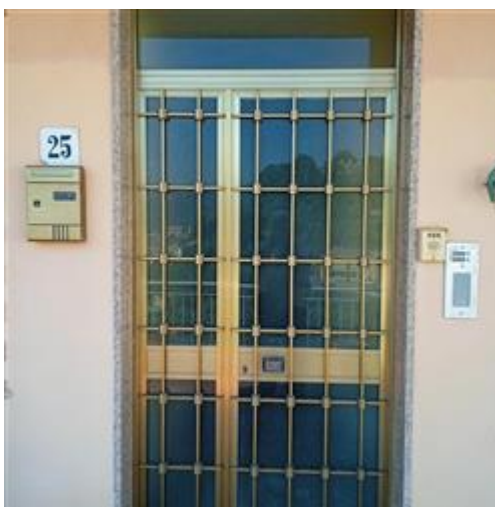


Foto n. 10 Portone ingresso appartamento piano terra Via delle Grazie n. 25 Particella 73

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Patti - Comune di Milazzo - Comune di Capo D'Orlando). 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: Parco dei Nebrodi .

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Palermo km.150	nella media	
autobus distante Mt.500	nella media	
autostrada distante Km.15	nella media	
ferrovia distante Stazione di Capo D'Orlando Km. 12	nella media	
porto distante Porto di Milazzo Km. 50 -Capo D'Orlando Km.12	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamenti per civile abitazione costituiti da piano terra, primo e secondo, Lo stato di fatto planimetria allegato 12 differisce dalle planimetrie catastali, allegato 6 in quanto catastalmente si identificano i due appartamenti foglio 17 particella 71Sub 4 Via delle Grazie n.31 e particella 73; Via delle Grazie n. 25 ma di fatto sono uniti in un unico appartamento anche se mantengono gli ingressi separati. La superficie totale dei due appartamenti è di mq.300,00 oltre balconi per mq. 40,00

A piano terra si trova doppio ingresso, visualizzati dalle foto n. 2 e 10; salone visualizzati dalle foto n. 3 - 3 - 4 - 5 camera da letto visualizzata dalla foto n. 11 e bagno piccolo visualizzato dalla foto n. 12.

Al primo piano si trovano due camera da letto visualizzati dalle foto n.14 e 15 salone visualizzato dalla foto n. 7 e bagno grande visualizzato dalla foto n. 8.

Al secondo piano dell'appartamento particella 71 sub 4 si trova un sottotetto non abitabile con tetto spiovente visualizzato dalla foto n. 9.

Al secondo piano dell'appartamento particella 73 si trova un camera studio visualizzata dalla foto n.18 e per mezzo della scala visualizzata dalla foto n. 20 si arriva alla terrazza visualizzata dalla foto n. 21.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi interni:</i> doppia anta a battente realizzati in alluminio anodizzato brunito e vetri	nella media	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tetto in tegole e terrazzo	nella media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in camera d'aria , il	nella media	

rivestimento è realizzato in tonachina e rullato di quarzo liscio

pavimentazione esterna: realizzata in mattonelle di ceramica

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in mattonelle di ceramica

nella media 

plafoni: realizzati in intonaco e tonachina

nella media 

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in alluminio anodizzato brunito e vetro

nella media 

protezioni infissi esterni: tapparelle avvolgibili realizzate in plastica

nella media 

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento e rullato di quarzo liscio

nella media 

rivestimento interno: posto in bagno altezza mt.2,00 cucina altezza mt.2,50 realizzato in mattonelle di ceramica e intonaco

nella media 

Degli Impianti:

citofonico: a parete tipo telefono conformità: rispettoso delle vigenti normative

nella media 

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

nella media 

fognatura: autonoma la rete di smaltimento è realizzata in allacciata alla rete comunale con recapito in pozzetto conformità: rispettoso delle vigenti normative

nella media 

gas: autonomo con alimentazione a bombole gpl conformità: rispettoso delle vigenti normative

nella media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in allacciato alla rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene conformità: rispettoso delle vigenti normative

nella media 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in misto acciaio-cemento armato

nella media 

copertura: terrazza e tegole costruita in cemento armato e tegole

nella media 

fondazioni: travi e pilastri costruite in cemento armato

nella media 

scale interne: a rampa realizzate in marmo colore rosa porrino

al di sopra della media 

solai: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera

nella media 

strutture verticali: costruite in cemento armato e laterizi

nella media 

travi: costruite in cemento armato

nella media 

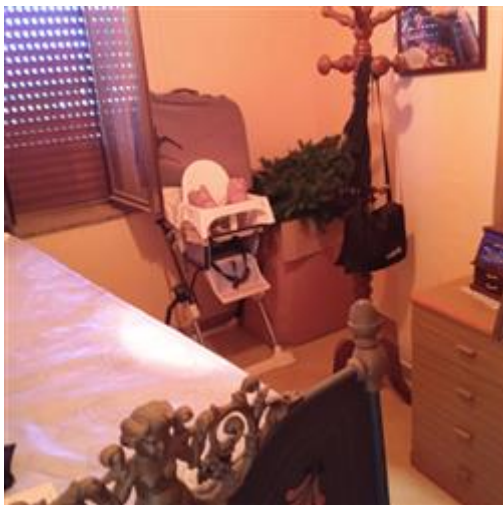


Foto n. 11 Camera da letto piano terra appartamento Via delle Grazie n. 25 Particella 73



Foto n. 12 Bagno di servizio piano terra appartamento Via delle Grazie n. 25 Particella 73



Foto n. 14 Camera da letto I piano appartamento Via delle Grazie 25 Particella 73

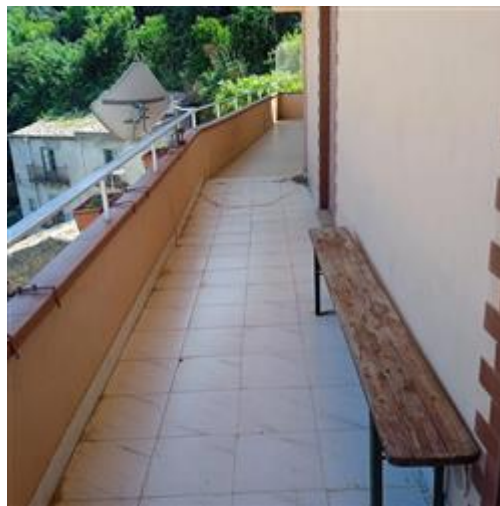


Foto n. 16 Balcone I piano appartamento Particella 73 e 71 sub 4



Foto n. 20 Scala di accesso al 3 piano terrazza appartamento Via delle Grazie 25 Particella 73



Foto n. 21 terrazza 3 piano terrazza appartamento Via delle Grazie 25 Particella 73

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*

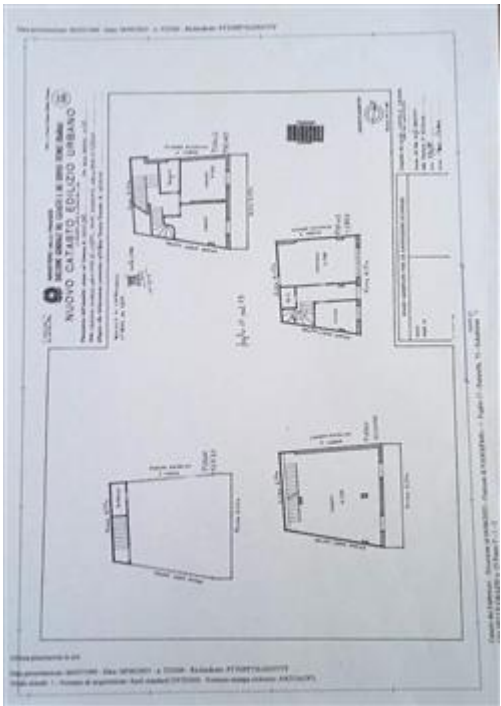
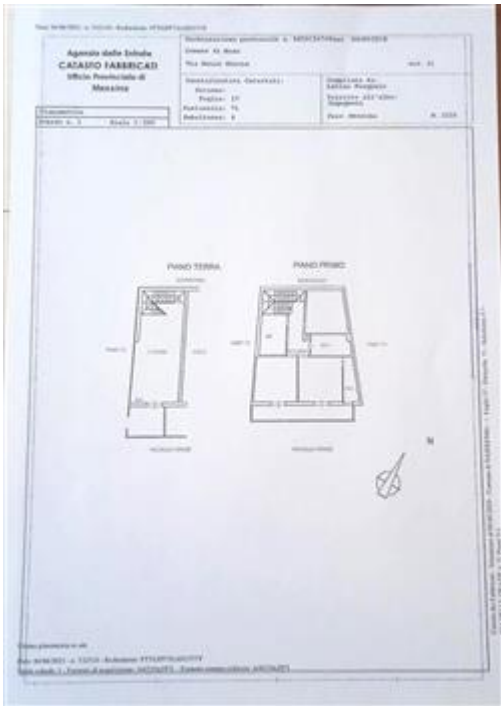
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamenti particella 71 sub 4 e 73	300,00	x	100 %	=	300,00
balconi	40,00	x	25 %	=	10,00
Terrazza	35,00	x	25 %	=	8,75
Terrazza	35,00	x	10 %	=	3,50
Totale:	410,00				322,25



Ortofoto Comune di Naso foglio 17 particella 71 - 73

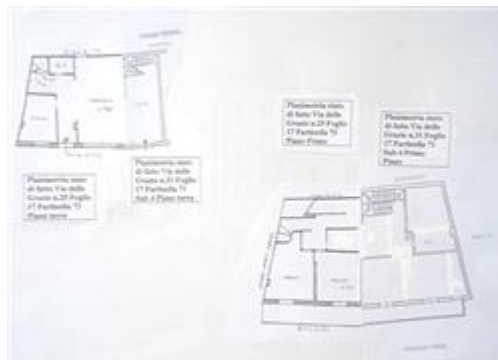


Estratto di mappa Comune di Naso foglio 17 particella 71 - 73



Planimetria catastale foglio 17 particella 17 particella 71 sub 4

Planimetria catastale foglio 17 particella 73



Planimetria stato di fatto unione particelle foglio 17 particella 71 sub 4 piano terra e primo piano particella 73 piano terra, primo piano. I secondo piano e la terrazza sono soltanto della particella 71 sub 4

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **270.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 270.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 270.000,00**

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. Considerata la zona, le condizioni dell'appartamento in buone condizioni si ritiene di valutare l'immobile a €900,00 x mq.300,00 = €270.000,00. Oltre balconi e terrazza per €20.025,00 (€290.025,00).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Naso, agenzie: del comprensorio dei Nebrodi, osservatori del mercato immobiliare OMI - agenzie immobiliari altri Procedimenti di Esecuzione Immobiliare, ed inoltre: Colleghi e altri professionisti della zona dei Nebrodi.

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	322,25	0,00	270.000,00	270.000,00
				270.000,00 €	270.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 266.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 39.975,00**

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: **€. 226.525,00**

data 25/10/2025

il tecnico incaricato
Perito Agrario Dott. Vincenzo Scarpinati