



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

40/2022 - 29/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dr. Gianluca Antonio Peluso

CUSTODE:

avv. Fabrizio Trifilò

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/02/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

ing. Mariagrazia MODICA

CF:MDCMGR92S65F158X

con studio in SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) via Oliveto II, 15

telefono: 3891631590

email: mari.modica@hotmail.it

PEC: mariagrazia.modica@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 40/2022-29/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **deposito commerciale** a CAPO D'ORLANDO via C. Colombo angolo via Cappellini snc, della superficie commerciale di **152,00** mq per la quota di:

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

Magazzino terraneo in zona centrale dell'abitato. L'immobile è parzialmente completato. Le rifiniture interne sono caratterizzate da pavimenti in mattoni di graniglia di marmo, soffitti intonacati, manca la saracinesca di accesso. L'immobile, pro quota, è dotato di diritti di proprietà sul portico ad uso condominiale in catasto identificato al foglio 1 particella 622 sub 1 con superficie mq 67

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di metri 3,80. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 565 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 152 mq, rendita 268,87 Euro, indirizzo catastale: via C. Colombo snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione dell'11/9/2019 pratica ME0099387
Coerenze: via Cristoforo Colombo, scala condominiale, altra u.i. sub 8, portico condominiale uso comune (particella 622 sub 1)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1999 ristrutturato nel 2020.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	152,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 145.000,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 123.250,00
Data di conclusione della relazione:	13/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo

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:

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 09/06/2022 a firma di Tribunale Patti ai nn. 556 di repertorio, trascritta il 01/07/2022 a Messina ai nn. 18137/14480, a favore di *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni:

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

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:

Orlando Rosario si è coniugato in matrimonio il 15/02/1970 nel Comune di Pentone (Cz) in regime di separazione dei beni (veda allegato estratto di matrimonio del 25/11/2025)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 17/03/2003 a firma di notaio S. Alioto ai nn. 45363 di repertorio, trascritto il 04/04/2003 a Messina ai nn. 9606/7699.

Il titolo è riferito solamente a NCEU - Capo D'Orlando fg. 1 particella 65.

- ORLANDO Antonino è deceduto il 16/02/2025 giusto estratto di riassunto del registro atti morte del



24/11/2025 - ORLANDO Rosario è deceduto il 11/12/2023 giusto estratto di riassunto del registro atti morte del 24/11/2025 Non risultano presentate le relative denunce di successione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 01/02/1969 a firma di notaio Allegra ai nn. 40462 di repertorio, trascritto il 28/02/1969 a Messina ai nn. 3654/3157.

Il titolo è riferito solamente a Capo D'Orlando fg. 1 particelle 62 sub 1 - sub 2.

Accordo di servitù tra i germani Orlando e Basile Zebedeo del 15/04/1969 registrato in Sant'Agata di Militello il 29/08/1969 con n. 922

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 07/02/2026 a firma di notaio Allegra ai nn. 22542 di repertorio, trascritto il 25/06/1963 a Messina ai nn. 11289/2264.

Il titolo è riferito solamente a Capo D'Orlando fg. 1 particelle 64-65

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **280/1999**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione e sopraelevazione piano 1°-2° via Cappellini angolo via Goldoni fg. 1 part. 65, presentata il 10/04/1997 con il n. 7445 di protocollo, rilasciata il 01/12/1999 con il n. 280 di protocollo

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **138/1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Regularizzazione difformità piano T-1° - Ampliamento p. 2°-3°- Difformità per sopraelevazione p. 4° fabbr. via C. Colombo fg. 1 part. 565 sub 1-2-3-4-5, presentata il 29/09/1986 con il n. 17918 di protocollo, rilasciata il 28/10/2005 con il n. 138/1 di protocollo

C. E. in Sanatoria N. **20/1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Difformità ed eccedenza alla C.E. n. 280/1999 -fabbricato in via Cappellini fg. 1 particella 622 sub 1-2- , presentata il 10/12/2004 con il n. 34063 di protocollo, rilasciata il 01/02/2007 con il n. 20/1 di protocollo

Permesso di Costruire N. **27/2020**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione e rimodulazione volumi - fabbricato via Cappellini angolo via Goldoni - fg. 1 particella 622, presentata il 23/07/2020 con il n. 18960 di protocollo, rilasciata il 18/09/2020 con il n. 27/2020 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Nulla Osta Genio Civile N. **48750**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 01/04/1997 con il n. 48750 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a realizzazione fabbricato con n. 3 piani in c.a.

Nulla Osta Genio Civile N. **5801**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria Opere Abusive , rilasciata il 19/06/2006 con il n. 5801 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona PE1



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CAPO D'ORLANDO VIA C. COLOMBO ANGOLO VIA CAPPELLINI SNC

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito commerciale a CAPO D'ORLANDO via C. Colombo angolo via Cappellini snc, della superficie commerciale di **152,00** mq per la quota di:

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

Magazzino terraneo in zona centrale dell'abitato. L'immobile è parzialmente completato. Le rifiniture interne sono caratterizzate da pavimenti in mattoni di graniglia di marmo, soffitti intonacati, manca la saracinesca di accesso. L'immobile, pro quota, è dotato di diritti di proprietà sul portico ad uso condominiale in catasto identificato al foglio 1 particella 622 sub 1 con superficie mq 67

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di metri 3,80. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 565 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 152 mq, rendita 268,87 Euro, indirizzo catastale: via C. Colombo snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione dell'11/9/2019 pratica ME0099387
Coerenze: via Cristoforo Colombo, scala condominiale, altra u.i. sub 8, portico condominiale uso comune (particella 622 sub 1)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1999 ristrutturato nel 2020.







DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. 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: Borgo a mare di S.Gregorio .

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 170 km
autostrada distante 3 km
ferrovia distante 0,5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

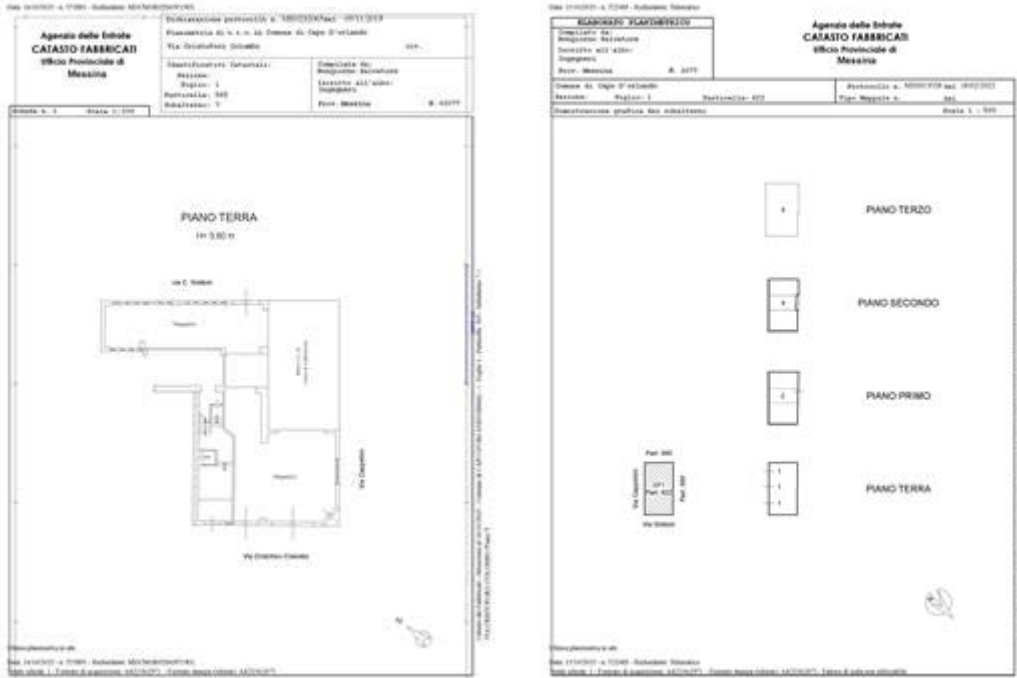
CONSISTENZA:

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
Magazzino part. 565 sub 7	152,00	x	100 %	=	152,00
Totale:	152,00				152,00



ACCESSORI:

albergo.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 85.000,00 pari a 850,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Superfici principali e secondarie: 70
Superfici accessorie:



Prezzo: 70.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 145.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 145.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 145.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la ricerca del valore di mercato dell'immobile in esame si è adottato il metodo diretto denominato "criterio di stima per confronto" di valori unitari. Esso si è basato nel costituire un campione di riferimento formato da una serie di prezzi unitari relativi a beni immobili analoghi a quello oggetto di stima che sono stati oggetto di avvenute alienazioni. Il prezzo da adottare per l'immobile in esame è stato quello derivante dalla media tratta dal predetto campione di riferimento.

Per la misura della consistenza del bene è stato adottato il criterio di misurazione definito dal D.P.R. n.138/98, in base al quale l'unità di consistenza commerciale delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria è il metro quadro di superficie catastale, con computazione per intero dei muri interni ed esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, dei muri in comunione nella misura del

50%, della superficie dei balconi e dei terrazzi nella misura del 30% e della superficie della corte esclusiva nella misura del 10%.

Si è fatto riferimento anche a:

- * Codice della Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa),
- * Direttiva 214/2017/UE,
- * Quotazioni Immobiliari (Agenzia Entrate).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Sant'Agata di Militello, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Capo D'Orlando, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare Banca Dati Agenzia Entrate, ed inoltre: Vendite giudiziarie

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	deposito commerciale	152,00	0,00	145.000,00	145.000,00
				145.000,00 €	145.000,00 €

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: **€. 145.000,00**

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: **€. 21.750,00**

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: **€. 123.250,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 40/2022-29/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B **deposito commerciale** a CAPO D'ORLANDO via C. Colombo angolo via Cappellini snc, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di:

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

Magazzino con W.C. posto al piano terra in zona interna dell'edificio. Accesso dalla scala condominiale. Dotato di piccola corte. Risulta rifinito in tutte le componenti interne. L'immobile, pro quota, è dotato di diritti di proprietà sul portico ad uso condominiale in catasto identificato al foglio 1 particella 622 sub 1 con superficie mq 67.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di metri 3,80. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 565 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 26 mq, rendita 30,37 Euro, indirizzo catastale: via C. Colombo 19, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione dell'11/9/2019 pratica ME0099381
- Coerenze: vano scala, magazzino sub 7, limitrofo fabbricato di terzi

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1999 ristrutturato nel 2020.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	26,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 13.600,00
Data di conclusione della relazione:	13/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo



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:

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 09/06/2022 a firma di Tribunale Patti ai nn. 556 di repertorio, trascritta il 01/07/2022 a Messina ai nn. 18137/14480, a favore di *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni:

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

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:

Orlando Rosario si è coniugato in matrimonio il 15/02/1970 nel Comune di Pentone (Cz) in regime di separazione dei beni (veda allegato estratto di matrimonio del 25/11/2025)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 17/03/2003 a firma di notaio S. Alioto ai nn. 45363 di repertorio, trascritto il 04/04/2003 a Messina ai nn. 9606/7699.

Il titolo è riferito solamente a NCEU - Capo D'Orlando fg. 1 particella 65.

- ORLANDO Antonino è deceduto il 16/02/2025 giusto estratto di riassunto del registro atti morte del 24/11/2025 - ORLANDO Rosario è deceduto il 11/12/2023 giusto estratto di riassunto del registro atti morte del 24/11/2025 Non risultano presentate le relative denunce di successione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 01/02/1969 a firma di notaio Allegra ai nn. 40462 di repertorio, trascritto il 28/02/1969 a Messina ai nn. 3654/3157.

Il titolo è riferito solamente a Capo D'Orlando fg. 1 particelle 62 sub 1 - sub 2.

Accordo di servitù tra i germani Orlando e Basile Zebedeo del 15/04/1969 registrato in Sant'Agata di Militello il 29/08/1969 con n. 922

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 07/02/2026 a firma di notaio Allegra ai nn. 22542 di repertorio, trascritto il 25/06/1963 a Messina ai nn. 11289/2264.

Il titolo è riferito solamente a Capo D'Orlando fg. 1 particelle 64-65

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **280/1999**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione e sopraelevazione piano 1°-2° via Cappellini angolo via Goldoni fg. 1 part. 65, presentata il 10/04/1997 con il n. 7445 di protocollo, rilasciata il 01/12/1999 con il n. 280 di protocollo

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **138/1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Regularizzazione difformità piano T-1° - Ampliamento p. 2°-3°- Difformità per sopraelevazione p. 4° fabbr. via C. Colombo fg. 1 part. 565 sub 1-2-3-4-5, presentata il 29/09/1986 con il n. 17918 di protocollo, rilasciata il 28/10/2005 con il n. 138/1 di protocollo

C. E. in Sanatoria N. **20/1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Difformità ed eccedenza alla C.E. n. 280/1999 -fabbricato in via Cappellini fg. 1 particella 622 sub 1-2- , presentata il 10/12/2004 con il n. 34063 di protocollo, rilasciata il 01/02/2007 con il n. 20/1 di protocollo

Permesso di Costruire N. **27/2020**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione e rimodulazione volumi - fabbricato via Cappellini angolo via Goldoni - fg. 1 particella 622, presentata il 23/07/2020 con il n. 18960 di protocollo, rilasciata il 18/09/2020 con il n. 27/2020 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Nulla Osta Genio Civile N. **48750**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 01/04/1997 con il n. 48750 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a realizzazione fabbricato con n. 3 piani in c.a.

Nulla Osta Genio Civile N. **5801**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria Opere Abusive , rilasciata il 19/06/2006 con il n. 5801 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona PE1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifica opere interne: rispetto alla C.E., vi è un W.C. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e successive m. ed i. - L.R. 4/2003 art. 20 e successive)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- CILA in Sanatoria: €.2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CAPO D'ORLANDO VIA C. COLOMBO ANGOLO VIA CAPPELLINI SNC

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO B

deposito commerciale a CAPO D'ORLANDO via C. Colombo angolo via Cappellini snc, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di:

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

Magazzino con W.C. posto al piano terra in zona interna dell'edificio. Accesso dalla scala condominiale. Dotato di piccola corte. Risulta rifinito in tutte le componenti interne. L'immobile, pro quota, è dotato di diritti di proprietà sul portico ad uso condominiale in catasto identificato al foglio 1 particella 622 sub 1 con superficie mq 67.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di metri 3,80. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 565 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 26 mq, rendita 30,37 Euro, indirizzo catastale: via C. Colombo 19, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione dell'11/9/2019 pratica ME0099381
Coerenze: vano scala, magazzino sub 7, limitrofo fabbricato di terzi

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1999 ristrutturato nel 2020.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

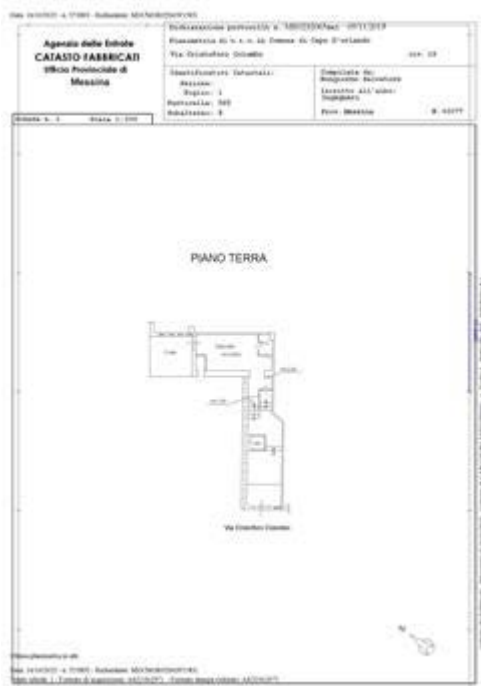
CONSISTENZA:

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
Magazzino	26,00	x	100 %	=	26,00
Totale:	26,00				26,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio
Superfici principali e secondarie: 45
Superfici accessorie:
Prezzo: 34.000,00 pari a 755,56 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Superfici principali e secondarie: 30
Superfici accessorie:
Prezzo: 20.000,00 pari a 666,67 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 18.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 18.000,00



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 18.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la ricerca del valore di mercato dell'immobile in esame si è adottato il metodo diretto denominato "criterio di stima per confronto" di valori unitari. Esso si è basato nel costituire un campione di riferimento formato da una serie di prezzi unitari relativi a beni immobili analoghi a quello oggetto di stima che sono stati oggetto di avvenute alienazioni. Il prezzo da adottare per l'immobile in esame è stato quello derivante dalla media tratta dal predetto campione di riferimento.

Per la misura della consistenza del bene è stato adottato il criterio di misurazione definito dal D.P.R. n.138/98, in base al quale l'unità di consistenza commerciale delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria è il metro quadro di superficie catastale, con computazione per intero dei muri interni ed esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, dei muri in comunione nella misura del

50%, della superficie dei balconi e dei terrazzi nella misura del 30% e della superficie della corte esclusiva nella misura del 10%.

Si è fatto riferimento anche a:

* Codice della Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa),

* Direttiva 214/2017/UE,

* Quotazioni Immobiliari (Agenzia Entrate).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Sant'Agata di Militello, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Capo D'Orlando, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare Banca Dati Agenzia Entrate, ed inoltre: Vendite giudiziarie

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
B	deposito commerciale	26,00	0,00	18.000,00	18.000,00
				18.000,00 €	18.000,00 €

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

€. 2.000,00



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **16.000,00**

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: €. **2.400,00**

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: €. **13.600,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 40/2022-29/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

C **appartamento** a CAPO D'ORLANDO via C. Colombo piano 1 snc, della superficie commerciale di **258,00** mq per la quota di:

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

Appartamento signorile in stabile dotato di ascensore. L'immobile è costituito catastalmente da 2 particelle unite fisicamente e funzionalmente (fg. 1 part. 565 sub 2 - part. 622 sub 2). E' ben rifinito internamente con pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, vani servizi igienici e cucina con pareti rivestite da piastrelle di ceramica, infissi esterni in profilato di alluminio con avvolgibili. Si evidenzia la particolare distribuzione degli ambienti e l'ampio salone ricadente nella part. 622 sub 2 che in altezza si sviluppa sul piano soprastante, dotando l'ambiente di ampia spazialità e luminosità. L'immobile, pro quota, è dotato di diritti di proprietà sul portico ad uso condominiale in catasto identificato al foglio 1 particella 622 sub 1 con superficie mq 67

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di metri 3,15. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 565 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 10, consistenza 191 mq, rendita 766,94 Euro, indirizzo catastale: via C. Colombo snc, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: nell'insieme: via C. Colombo, via Cappellini, via Goldoni
u.i. unita fisicamente e funzionalmente alla attigua u.i. fg. 1 part. 622 sub 2 (entrambe stessa ditta)
- foglio 1 particella 622 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Cappellini snc, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione toponomastica del 10/3/2021 Pratica ME0081710
Coerenze: nell'insieme: via C. Colombo, via A. Cappellini, via C. Goldoni, fabbricato terzi
u.i. unita fisicamente e funzionalmente alla attigua u.i. fg. 1 part. 565 sub 2 (entrambe stessa ditta)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1999 ristrutturato nel 2020.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

258,00 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 546.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 464.525,00
Data di conclusione della relazione:	13/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo

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:

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 09/06/2022 a firma di Tribunale Patti ai nn. 556 di repertorio, trascritta il 01/07/2022 a Messina ai nn. 18137/14480, a favore di *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni:

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

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:

Orlando Rosario si è coniugato in matrimonio il 15/02/1970 nel Comune di Pentone (Cz) in regime di separazione dei beni (veda allegato estratto di matrimonio del 25/11/2025)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 17/03/2003 a firma di notaio S. Alioto ai nn. 45363 di repertorio, trascritto il 04/04/2003 a Messina ai nn. 9606/7699.

Il titolo è riferito solamente a NCEU - Capo D'Orlando fg. 1 particella 65.

- ORLANDO Antonino è deceduto il 16/02/2025 giusto estratto di riassunto del registro atti morte del 24/11/2025 - ORLANDO Rosario è deceduto il 11/12/2023 giusto estratto di riassunto del registro atti morte del 24/11/2025 Non risultano presentate le relative denunce di successione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 07/02/2026 a firma di notaio Allegra ai nn. 22542 di repertorio, trascritto il 25/06/1963 a Messina ai nn. 11289/2264.

Il titolo è riferito solamente a Capo D'Orlando fg. 1 particelle 64-65

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 01/02/1969 a firma di notaio Allegra ai nn. 40462 di repertorio, trascritto il 28/02/1969 a Messina ai nn. 3654/3157.

Il titolo è riferito solamente a Capo D'Orlando fg. 1 particelle 62 sub 1 - sub 2.

Accordo di servitù tra i germani Orlando e Basile Zebedeo del 15/04/1969 registrato in Sant'Agata di Militello il 29/08/1969 con n. 922

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **280/1999**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione e sopraelevazione piano 1°-2° via Cappellini angolo via Goldoni fg. 1 part. 65, presentata il 10/04/1997 con il n. 7445 di protocollo, rilasciata il 01/12/1999 con il n. 280 di protocollo

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **138/1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Regularizzazione difformità piano T-1° - Ampliamento p. 2°-3°- Difformità per sopraelevazione p. 4° fabbr. via C. Colombo fg. 1 part. 565 sub 1-2-3-4-5, presentata il 29/09/1986 con il n. 17918 di protocollo, rilasciata il 28/10/2005 con il n. 138/1 di protocollo

C. E. in Sanatoria N. **20/1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Difformità ed eccedenza alla C.E. n. 280/1999 -fabbricato in via Cappellini fg. 1 particella 622 sub 1-2- , presentata il 10/12/2004 con il n. 34063 di protocollo, rilasciata il 01/02/2007 con il n. 20/1 di protocollo

Permesso di Costruire N. **27/2020**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione e rimodulazione volumi - fabbricato via Cappellini angolo via Goldoni - fg. 1 particella 622, presentata il 23/07/2020 con il n. 18960 di protocollo, rilasciata il 18/09/2020 con il n. 27/2020 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**



Nulla Osta Genio Civile N. **48750**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 01/04/1997 con il n. 48750 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a realizzazione fabbricato con n. 3 piani in c.a.

Nulla Osta Genio Civile N. **5801**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria Opere Abusive , rilasciata il 19/06/2006 con il n. 5801 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona PE1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e successive m. ed i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in Sanatoria per difformità interne

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

Costi di regolarizzazione:

- C.I.L.A. in Sanatoria per difformità interne: €.2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Mancata fusione particellare tra part. 565 sub 2 e part. 622 sub 2- - Modifiche interne

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa per fusione e opere interne: €.1.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CAPO D'ORLANDO VIA C. COLOMBO PIANO 1 SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

appartamento a CAPO D'ORLANDO via C. Colombo piano 1 snc, della superficie commerciale di **258,00** mq per la quota di:

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



Appartamento signorile in stabile dotato di ascensore. L'immobile è costituito catastalmente da 2 particelle unite fisicamente e funzionalmente (fg. 1 part. 565 sub 2 - part. 622 sub 2). E' ben rifinito internamente con pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, vani servizi igienici e cucina con pareti rivestite da piastrelle di ceramica, infissi esterni in profilato di alluminio con avvolgibili. Si evidenzia la particolare distribuzione degli ambienti e l'ampio salone ricadente nella part. 622 sub 2 che in altezza si sviluppa sul piano soprastante, dotando l'ambiente di ampia spazialità e luminosità. L'immobile, pro quota, è dotato di diritti di proprietà sul portico ad uso condominiale in catasto identificato al foglio 1 particella 622 sub 1 con superficie mq 67

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di metri 3,15. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 565 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 10, consistenza 191 mq, rendita 766,94 Euro, indirizzo catastale: via C. Colombo snc, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: nell'insieme: via C. Colombo, via Cappellini, via Goldoni

u.i. unita fisicamente e funzionalmente alla attigua u.i. fg. 1 part. 622 sub 2 (entrambe stessa ditta)

- foglio 1 particella 622 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Cappellini snc, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione toponomastica del 10/3/2021 Pratica ME0081710

Coerenze: nell'insieme: via C. Colombo, via A. Cappellini, via C. Goldoni, fabbricato terzi

u.i. unita fisicamente e funzionalmente alla attigua u.i. fg. 1 part. 565 sub 2 (entrambe stessa ditta)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1999 ristrutturato nel 2020.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

ottimo

panoramicità:

buono

livello di piano:

buono

stato di manutenzione:

ottimo

luminosità:

buono

qualità degli impianti:

buono

qualità dei servizi:

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

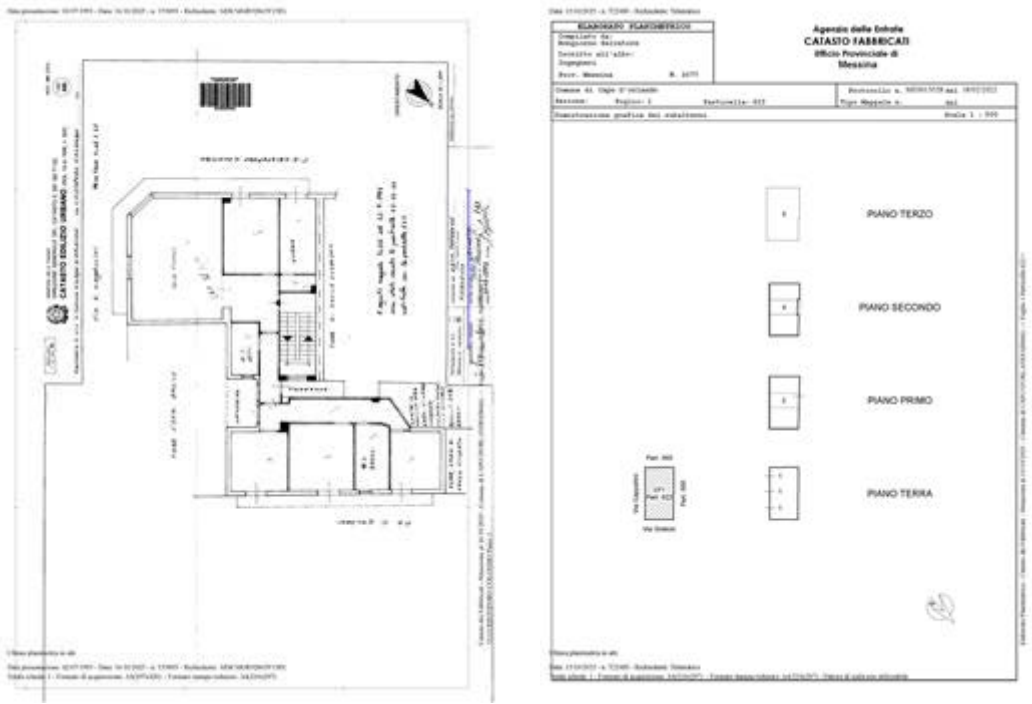
CONSISTENZA:

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	
Porzione dell'appartamento su particella 565 sub 2	191,00	x	100 %	=	191,00	
Porzione dell'appartamento su particella 622 sub 2	67,00	x	100 %	=	67,00	
Totale:	258,00				258,00	



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio
Superfici principali e secondarie: 108
Superfici accessorie:
Prezzo: 250.000,00 pari a 2.314,81 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Superfici principali e secondarie: 110
Superfici accessorie:



Prezzo: 220.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 550.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 550.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 550.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la ricerca del valore di mercato dell'immobile in esame si è adottato il metodo diretto denominato "criterio di stima per confronto" di valori unitari. Esso si è basato nel costituire un campione di riferimento formato da una serie di prezzi unitari relativi a beni immobili analoghi a quello oggetto di stima che sono stati oggetto di avvenute alienazioni. Il prezzo da adottare per l'immobile in esame è stato quello derivante dalla media tratta dal predetto campione di riferimento.

Per la misura della consistenza del bene è stato adottato il criterio di misurazione definito dal D.P.R. n.138/98, in base al quale l'unità di consistenza commerciale delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria è il metro quadro di superficie catastale, con computazione per intero dei muri interni ed esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, dei muri in comunione nella misura del

50%, della superficie dei balconi e dei terrazzi nella misura del 30% e della superficie della corte esclusiva nella misura del 10%.

Si è fatto riferimento anche a:

* Codice della Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa),

* Direttiva 214/2017/UE,

* Quotazioni Immobiliari (Agenzia Entrate).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Sant'Agata di Militello, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Capo D'Orlando, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare Banca Dati Agenzia Entrate, ed inoltre: Vendite giudiziarie

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
C	appartamento	258,00	0,00	550.000,00	550.000,00
				550.000,00 €	550.000,00 €

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: **€. 546.500,00**

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: **€. 81.975,00**

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: **€. 464.525,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 40/2022-29/2023

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

D **appartamento** a CAPO D'ORLANDO via C. Colombo piano 2 snc, della superficie commerciale di **227,00** mq per la quota di:

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

Appartamento in stabile dotato di ascensore. L'immobile è costituito catastalmente da 2 particelle unite fisicamente e funzionalmente (fg. 1 part. 565 sub 3 - part. 622 sub 4). E' rifinito internamente con pavimenti in piastrelle di ceramica, Pareti e soffitti intonacati e rifiniti con tinteggiatura, vani servizi igienici e cucina con pareti rivestite da piastrelle di ceramica, infissi esterni in legno con avvolgibili. Condizioni manutentive ordinarie. Si evidenzia che la parte centrale dell'appartamento per circa mq 27, ricadente nella part. 622, è compresa nell'unità immobiliare del sottostante appartamento del piano 1°. L'immobile, pro quota, è dotato di diritti di proprietà sul portico ad uso condominiale in catasto identificato al foglio 1 particella 622 sub 1 con superficie mq 67

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di metri 3,15. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 565 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 10, consistenza 187 mq, rendita 766,94 Euro, indirizzo catastale: via C. Colombo snc, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: nell'insieme: via C. Colombo, via Cappellini, via Goldoni
u.i. unita fisicamente e funzionalmente alla attigua u.i. fg. 1 part. 622 sub 4 (entrambe stessa ditta)
- foglio 1 particella 622 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Cappellini snc, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Unità afferenti edificate in sopraelevazione del 17/02/2022 - pratica ME0013528
Coerenze: nell'insieme: via C. Colombo, via A. Cappellini, via C. Goldoni, fabbricato terzi
u.i. unita fisicamente e funzionalmente alla attigua u.i. fg. 1 part. 565 sub 3 (entrambe stessa ditta)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1999 ristrutturato nel 2020.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

227,00 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 346.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 294.525,00
Data di conclusione della relazione:	13/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo

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:

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 09/06/2022 a firma di Tribunale Patti ai nn. 556 di repertorio, trascritta il 01/07/2022 a Messina ai nn. 18137/14480, a favore di *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni:

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

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:

Orlando Rosario si è coniugato in matrimonio il 15/02/1970 nel Comune di Pentone (Cz) in regime di separazione dei beni (veda allegato estratto di matrimonio del 25/11/2025)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 17/03/2003 a firma di notaio S. Alioto ai nn. 45363 di repertorio, trascritto il 04/04/2003 a Messina ai nn. 9606/7699.

Il titolo è riferito solamente a NCEU - Capo D'Orlando fg. 1 particella 65.

- ORLANDO Antonino è deceduto il 16/02/2025 giusto estratto di riassunto del registro atti morte del 24/11/2025 - ORLANDO Rosario è deceduto il 11/12/2023 giusto estratto di riassunto del registro atti morte del 24/11/2025 Non risultano presentate le relative denunce di successione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 01/02/1969 a firma di notaio Allegra ai nn. 40462 di repertorio, trascritto il 28/02/1969 a Messina ai nn. 3654/3157.

Il titolo è riferito solamente a Capo D'Orlando fg. 1 particelle 62 sub 1 - sub 2.

Accordo di servitù tra i germani Orlando e Basile Zebedeo del 15/04/1969 registrato in Sant'Agata di Militello il 29/08/1969 con n. 922

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 07/02/2026 a firma di notaio Allegra ai nn. 22542 di repertorio, trascritto il 25/06/1963 a Messina ai nn. 11289/2264.

Il titolo è riferito solamente a Capo D'Orlando fg. 1 particelle 64-65

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **280/1999**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione e sopraelevazione piano 1°-2° via Cappellini angolo via Goldoni fg. 1 part. 65, presentata il 10/04/1997 con il n. 7445 di protocollo, rilasciata il 01/12/1999 con il n. 280 di protocollo

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **138/1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Regularizzazione difformità piano T-1° - Ampliamento p. 2°-3°- Difformità per sopraelevazione p. 4° fabbr. via C. Colombo fg. 1 part. 565 sub 1-2-3-4-5, presentata il 29/09/1986 con il n. 17918 di protocollo, rilasciata il 28/10/2005 con il n. 138/1 di protocollo

C. E. in Sanatoria N. **20/1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Difformità ed eccedenza alla C.E. n. 280/1999 -fabbricato in via Cappellini fg. 1 particella 622 sub 1-2- , presentata il 10/12/2004 con il n. 34063 di protocollo, rilasciata il 01/02/2007 con il n. 20/1 di protocollo

Permesso di Costruire N. **27/2020**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione e rimodulazione volumi - fabbricato via Cappellini angolo via Goldoni - fg. 1 particella 622, presentata il 23/07/2020 con il n. 18960 di protocollo, rilasciata il 18/09/2020 con il n. 27/2020 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**



Nulla Osta Genio Civile N. **48750**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 01/04/1997 con il n. 48750 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a realizzazione fabbricato con n. 3 piani in c.a.

Nulla Osta Genio Civile N. **5801**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria Opere Abusive , rilasciata il 19/06/2006 con il n. 5801 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona PE1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche dei vani interni (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e successive m. ed i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in Sanatoria per difformità interne

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

Costi di regolarizzazione:

- C.I.L.A. in Sanatoria per difformità interne: €.2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Mancata fusione particellare tra part. 565 sub 3 e part. 622 sub 4 - Modifiche interne

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa per fusione e opere interne: €.1.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CAPO D'ORLANDO VIA C. COLOMBO PIANO 2 SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO D

appartamento a CAPO D'ORLANDO via C. Colombo piano 2 snc, della superficie commerciale di **227,00** mq per la quota di:

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



Appartamento in stabile dotato di ascensore. L'immobile è costituito catastalmente da 2 particelle unite fisicamente e funzionalmente (fg. 1 part. 565 sub 3 - part. 622 sub 4). E' rifinito internamente con pavimenti in piastrelle di ceramica, Pareti e soffitti intonacati e rifiniti con tinteggiatura, vani servizi igienici e cucina con pareti rivestite da piastrelle di ceramica, infissi esterni in legno con avvolgibili. Condizioni manutentive ordinarie. Si evidenzia che la parte centrale dell'appartamento per circa mq 27, ricadente nella part. 622, è compresa nell'unità immobiliare del sottostante appartamento del piano 1°. L'immobile, pro quota, è dotato di diritti di proprietà sul portico ad uso condominiale in catasto identificato al foglio 1 particella 622 sub 1 con superficie mq 67

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di metri 3,15. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 565 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 10, consistenza 187 mq, rendita 766,94 Euro, indirizzo catastale: via C. Colombo snc, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: nell'insieme: via C. Colombo, via Cappellini, via Goldoni

u.i. unita fisicamente e funzionalmente alla attigua u.i. fg. 1 part. 622 sub 4 (entrambe stessa ditta)

- foglio 1 particella 622 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Cappellini snc, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Unità afferenti edificate in sopraelevazione del 17/02/2022 - pratica ME0013528

Coerenze: nell'insieme: via C. Colombo, via A. Cappellini, via C. Goldoni, fabbricato terzi

u.i. unita fisicamente e funzionalmente alla attigua u.i. fg. 1 part. 565 sub 3 (entrambe stessa ditta)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1999 ristrutturato nel 2020.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

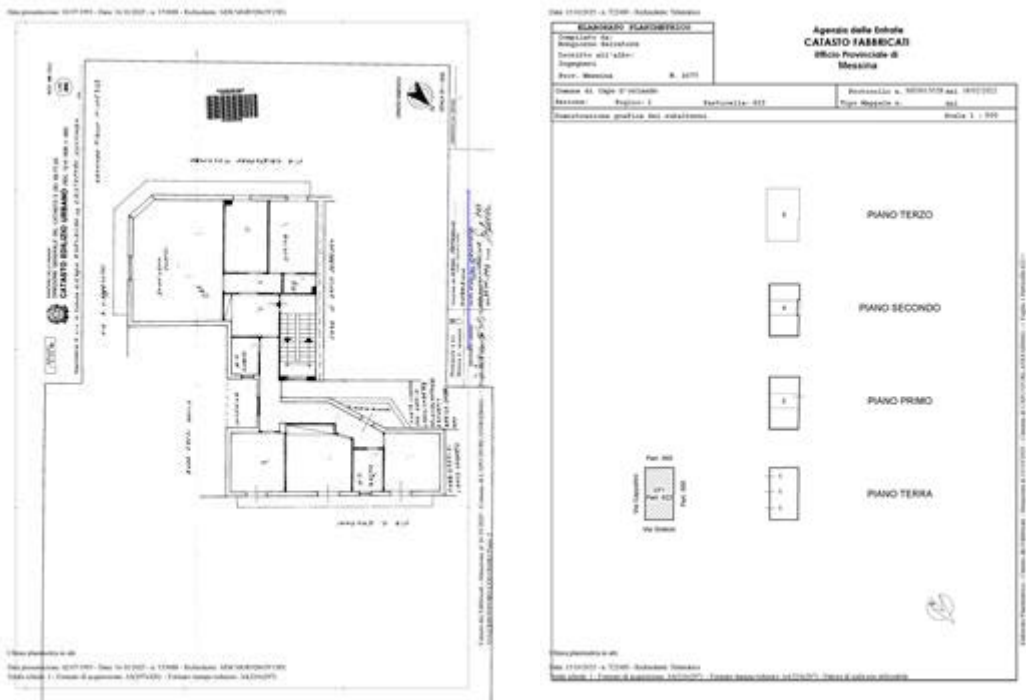
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione			consistenza		indice		commerciale
Porzione	dell'appartamento	su	187,00	x	100 %	=	187,00
particella 565 sub 2							
Porzione	dell'appartamento	su	40,00	x	100 %	=	40,00
particella 622 sub 2							



Totale:	227,00	227,00
---------	--------	--------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo: 190.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:

Prezzo: 207.000,00 pari a 1.800,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **350.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 350.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 350.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la ricerca del valore di mercato dell'immobile in esame si è adottato il metodo diretto denominato "criterio di stima per confronto" di valori unitari. Esso si è basato nel costituire un campione di riferimento formato da una serie di prezzi unitari relativi a beni immobili analoghi a quello oggetto di stima che sono stati oggetto di avvenute alienazioni. Il prezzo da adottare per l'immobile in esame è stato quello derivante dalla media tratta dal predetto campione di riferimento.

Per la misura della consistenza del bene è stato adottato il criterio di misurazione definito dal D.P.R. n.138/98, in base al quale l'unità di consistenza commerciale delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria è il metro quadro di superficie catastale, con computazione per intero dei muri interni ed esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, dei muri in comunione nella misura del

50%, della superficie dei balconi e dei terrazzi nella misura del 30% e della superficie della corte esclusiva nella misura del 10%.

Si è fatto riferimento anche a:

* Codice della Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa),

* Direttiva 214/2017/UE,

* Quotazioni Immobiliari (Agenzia Entrate).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Sant'Agata di Militello, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Capo D'Orlando, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare Banca Dati Agenzia Entrate, ed inoltre: Vendite giudiziarie

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
D	appartamento	227,00	0,00	350.000,00	350.000,00
				350.000,00 €	350.000,00 €

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: €. 346.500,00



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:	€. 51.975,00
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:	€. 294.525,00



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 40/2022-29/2023

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

E appartamento a CAPO D'ORLANDO via C. Colombo piano 3 snc, della superficie commerciale di **175,11** mq per la quota di:

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

Appartamento signorile in stabile dotato di ascensore. L'immobile è rifinito internamente con pavimenti in piastrelle di ceramica, intonaci a pareti e soffitti rifiniti e tinteggiati, vani servizi igienici e cucina con pareti rivestite da piastrelle di ceramica, infissi esterni in profilato di alluminio. Si evidenzia la buona qualità dei materiali di rifinitura e la terrazza a piano coperta con tettoia. L'immobile, pro quota, è dotato di diritti di proprietà sul portico ad uso condominiale in catasto identificato al foglio 1 particella 622 sub 1 con superficie mq 67

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di metri 3,15. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 565 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 10, consistenza 153 mq, rendita 681,72 Euro, indirizzo catastale: via C. Colombo snc, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: nell'insieme: via C. Colombo, via Cappellini, via Goldoni
- foglio 1 particella 622 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via A. Cappellini snc, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Unità afferenti edificate in sopraelevazione del 17/2/2022 - pratica ME0013528
Coerenze: nell'insieme: via C. Colombo, via A. Cappellini, via C. Goldoni, immobile di terzi u.i. unita e funzionale alla attigua di cui al fg. 1 part. 565 sub 4

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1999 ristrutturato nel 2020.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	175,11 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 436.500,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 371.025,00



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo

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:

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 09/06/2022 a firma di Tribunale Patti ai nn. 556 di repertorio, trascritta il 01/07/2022 a Messina ai nn. 18137/14480, a favore di *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni:

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

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:

Orlando Rosario si è coniugato in matrimonio il 15/02/1970 nel Comune di Pentone (Cz) in regime di separazione dei beni (veda allegato estratto di matrimonio del 25/11/2025)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 17/03/2003 a firma di notaio S. Alioto ai nn. 45363 di repertorio, trascritto il 04/04/2003 a Messina ai nn. 9606/7699.

Il titolo è riferito solamente a NCEU - Capo D'Orlando fg. 1 particella 65.

- ORLANDO Antonino è deceduto il 16/02/2025 giusto estratto di riassunto del registro atti morte del 24/11/2025 - ORLANDO Rosario è deceduto il 11/12/2023 giusto estratto di riassunto del registro atti morte del 24/11/2025 Non risultano presentate le relative denunce di successione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 07/02/2026 a firma di notaio Allegra ai nn. 22542 di repertorio, trascritto il 25/06/1963 a Messina ai nn. 11289/2264.

Il titolo è riferito solamente a Capo D'Orlando fg. 1 particelle 64-65

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 01/02/1969 a firma di notaio Allegra ai nn. 40462 di repertorio, trascritto il 28/02/1969 a Messina ai nn. 3654/3157.

Il titolo è riferito solamente a Capo D'Orlando fg. 1 particelle 62 sub 1 - sub 2.

Accordo di servitù tra i germani Orlando e Basile Zebedeo del 15/04/1969 registrato in Sant'Agata di Militello il 29/08/1969 con n. 922

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **280/1999**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione e sopraelevazione piano 1°-2° via Cappellini angolo via Goldoni fg. 1 part. 65, presentata il 10/04/1997 con il n. 7445 di protocollo, rilasciata il 01/12/1999 con il n. 280 di protocollo

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **138/1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Regolarizzazione difformità piano T-1° - Ampliamento p. 2°-3°- Difformità per sopraelevazione p. 4° fabbr. via C. Colombo fg. 1 part. 565 sub 1-2-3-4-5, presentata il 29/09/1986 con il n. 17918 di protocollo, rilasciata il 28/10/2005 con il n. 138/1 di protocollo

C. E. in Sanatoria N. **20/1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Difformità ed eccedenza alla C.E. n. 280/1999 -fabbricato in via Cappellini fg. 1 particella 622 sub 1-2- , presentata il 10/12/2004 con il n. 34063 di protocollo, rilasciata il 01/02/2007 con il n. 20/1 di protocollo

Permesso di Costruire N. **27/2020**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione e rimodulazione volumi - fabbricato via Cappellini angolo via Goldoni - fg. 1 particella 622, presentata il 23/07/2020 con il n. 18960 di protocollo, rilasciata il 18/09/2020 con il n. 27/2020 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Nulla Osta Genio Civile N. **48750**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 01/04/1997 con il n. 48750 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a realizzazione fabbricato con n. 3 piani in c.a.

Nulla Osta Genio Civile N. **5801**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria Opere Abusive , rilasciata il 19/06/2006 con il n. 5801 di protocollo



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona PE1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli ambienti interni (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e successive m. ed i. - L.R. 4/2003 art. 20 e successive)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Art. 20 L.R. 4/2003

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA in Sanatoria: €.2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni - mancata fusione part. 565 sub 4 e part. 622 sub 5 (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e successive m. ed i. - L.R. 4/2003 art. 20 e successive)

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica docfa: €.1.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CAPO D'ORLANDO VIA C. COLOMBO PIANO 3 SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO E

appartamento a CAPO D'ORLANDO via C. Colombo piano 3 snc, della superficie commerciale di **175,11** mq per la quota di:

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

Appartamento signorile in stabile dotato di ascensore. L'immobile è rifinito internamente con pavimenti in piastrelle di ceramica, intonaci a pareti e soffitti rifiniti e tinteggiati, vani servizi igienici e cucina con pareti rivestite da piastrelle di ceramica, infissi esterni in profilato di alluminio. Si evidenzia la buona qualità dei materiali di rifinitura e la terrazza a piano coperta con tettoia. L'immobile, pro quota, è dotato di diritti di proprietà sul portico ad uso condominiale in catasto identificato al foglio 1 particella 622 sub 1 con superficie mq 67



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di metri 3,15. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 565 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 10, consistenza 153 mq, rendita 681,72 Euro, indirizzo catastale: via C. Colombo snc, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: nell'insieme: via C. Colombo, via Cappellini, via Goldoni

- foglio 1 particella 622 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via A. Cappellini snc, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Unità afferenti edificate in sopraelevazione del 17/2/2022 - pratica ME0013528

Coerenze: nell'insieme: via C. Colombo, via A. Cappellini, via C. Goldoni, immobile di terzi u.i. unita e funzionale alla attigua di cui al fg. 1 part. 565 sub 4

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1999 ristrutturato nel 2020.





I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



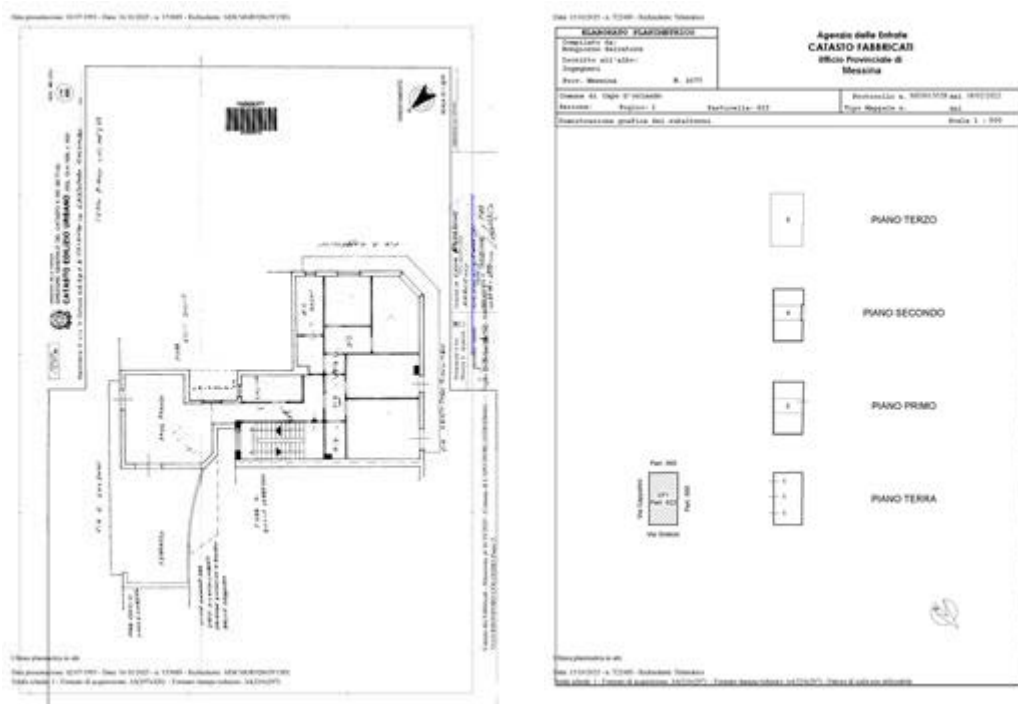
CONSISTENZA:

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	153,00	x	100 %	=	153,00
terrazza al piano	67,00	x	33 %	=	22,11
Totale:	220,00				175,11



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 225.000,00 pari a 2.647,06 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo: 250.000,00 pari a 2.631,58 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

440.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 440.000,00



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 440.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la ricerca del valore di mercato dell'immobile in esame si è adottato il metodo diretto denominato "criterio di stima per confronto" di valori unitari. Esso si è basato nel costituire un campione di riferimento formato da una serie di prezzi unitari relativi a beni immobili analoghi a quello oggetto di stima che sono stati oggetto di avvenute alienazioni. Il prezzo da adottare per l'immobile in esame è stato quello derivante dalla media tratta dal predetto campione di riferimento.

Per la misura della consistenza del bene è stato adottato il criterio di misurazione definito dal D.P.R. n.138/98, in base al quale l'unità di consistenza commerciale delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria è il metro quadro di superficie catastale, con computazione per intero dei muri interni ed esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, dei muri in comunione nella misura del

50%, della superficie dei balconi e dei terrazzi nella misura del 30% e della superficie della corte esclusiva nella misura del 10%.

Si è fatto riferimento anche a:

* Codice della Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa),

* Direttiva 214/2017/UE,

* Quotazioni Immobiliari (Agenzia Entrate).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Sant'Agata di Militello, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Capo D'Orlando, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare Banca Dati Agenzia Entrate, ed inoltre: Vendite giudiziarie

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
E	appartamento	175,11	0,00	440.000,00	440.000,00
				440.000,00 €	440.000,00 €

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:

€. 436.500,00



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:	€ 65.475,00
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:	€ 371.025,00



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 40/2022-29/2023

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

F appartamento a CAPO D'ORLANDO via C. Colombo piano 4 snc, della superficie commerciale di **84,00** mq per la quota di:

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

Appartamento signorile in attico in stabile dotato di ascensore. L'immobile è rifinito internamente con pavimenti in piastrelle di ceramica, vani servizi igienici e cucina con pareti rivestite da piastrelle di ceramica, infissi esterni in profilato di alluminio. Ottima luminosità e panoramicità. L'immobile, pro quota, è dotato di diritti di proprietà sul portico ad uso condominiale in catasto identificato al foglio 1 particella 622 sub 1 con superficie mq 67.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4 - attico, ha un'altezza interna di metri 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 565 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 84 mq, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: via C. Colombo snc, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: nell'insieme: via C. Colombo, via Cappellini, via Goldoni, immobile di terzi

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1999 ristrutturato nel 2020.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	84,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 196.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 167.025,00
Data di conclusione della relazione:	13/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo

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:

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 09/06/2022 a firma di Tribunale Patti ai nn. 556 di repertorio, trascritta il 01/07/2022 a Messina ai nn. 18137/14480, a favore di *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni:

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

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:

Orlando Rosario si è coniugato in matrimonio il 15/02/1970 nel Comune di Pentone (Cz) in regime di separazione dei beni (veda allegato estratto di matrimonio del 25/11/2025)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 17/03/2003 a firma di notaio S. Alioto ai nn. 45363 di repertorio, trascritto il 04/04/2003 a Messina ai nn. 9606/7699.

Il titolo è riferito solamente a NCEU - Capo D'Orlando fg. 1 particella 65.

- ORLANDO Antonino è deceduto il 16/02/2025 giusto estratto di riassunto del registro atti morte del



24/11/2025 - ORLANDO Rosario è deceduto il 11/12/2023 giusto estratto di riassunto del registro atti morte del 24/11/2025 Non risultano presentate le relative denunce di successione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 07/02/2026 a firma di notaio Allegra ai nn. 22542 di repertorio, trascritto il 25/06/1963 a Messina ai nn. 11289/2264.

Il titolo è riferito solamente a Capo D'Orlando fg. 1 particelle 64-65

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 01/02/1969 a firma di notaio Allegra ai nn. 40462 di repertorio, trascritto il 28/02/1969 a Messina ai nn. 3654/3157.

Il titolo è riferito solamente a Capo D'Orlando fg. 1 particelle 62 sub 1 - sub 2.

Accordo di servitù tra i germani Orlando e Basile Zebedeo del 15/04/1969 registrato in Sant'Agata di Militello il 29/08/1969 con n. 922

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **280/1999**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione e sopraelevazione piano 1°-2° via Cappellini angolo via Goldoni fg. 1 part. 65, presentata il 10/04/1997 con il n. 7445 di protocollo, rilasciata il 01/12/1999 con il n. 280 di protocollo

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **138/1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Regularizzazione difformità piano T-1° - Ampliamento p. 2°-3°- Difformità per sopraelevazione p. 4° fabbr. via C. Colombo fg. 1 part. 565 sub 1-2-3-4-5, presentata il 29/09/1986 con il n. 17918 di protocollo, rilasciata il 28/10/2005 con il n. 138/1 di protocollo

C. E. in Sanatoria N. **20/1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Difformità ed eccedenza alla C.E. n. 280/1999 -fabbricato in via Cappellini fg. 1 particella 622 sub 1-2- , presentata il 10/12/2004 con il n. 34063 di protocollo, rilasciata il 01/02/2007 con il n. 20/1 di protocollo

Permesso di Costruire N. **27/2020**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione e rimodulazione volumi - fabbricato via Cappellini angolo via Goldoni - fg. 1 particella 622, presentata il 23/07/2020 con il n. 18960 di protocollo, rilasciata il 18/09/2020 con il n. 27/2020 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Nulla Osta Genio Civile N. **48750**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 01/04/1997 con il n. 48750 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a realizzazione fabbricato con n. 3 piani in c.a.

Nulla Osta Genio Civile N. **5801**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria Opere Abusive , rilasciata il 19/06/2006 con il n. 5801 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona PE1



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Terrazza coperta con struttura "precaria" (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e successive m. ed i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Art. 20 L.R. n. 4/2003 e successive

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

Costi di regolarizzazione:

- C.I.L.A. in Sanatoria : €2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Regolarizzazione planimetrica (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e successive m. ed i. - L.R. 4/2003 art. 20 e successive)

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa : €1.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CAPO D'ORLANDO VIA C. COLOMBO PIANO 4 SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO F



appartamento a CAPO D'ORLANDO via C. Colombo piano 4 snc, della superficie commerciale di **84,00** mq per la quota di:

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

Appartamento signorile in attico in stabile dotato di ascensore. L'immobile è rifinito internamente con pavimenti in piastrelle di ceramica, vani servizi igienici e cucina con pareti rivestite da piastrelle di ceramica, infissi esterni in profilato di alluminio. Ottima luminosità e panoramicità. L'immobile, pro quota, è dotato di diritti di proprietà sul portico ad uso condominiale in catasto identificato al foglio 1 particella 622 sub 1 con superficie mq 67.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4 - attico, ha un'altezza interna di metri 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 565 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 84 mq, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: via C. Colombo snc, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: nell'insieme: via C. Colombo, via Cappellini, via Goldoni, immobile di terzi

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1999 ristrutturato nel 2020.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

ottimo

panoramicità:

ottimo



livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

buono

ottimo

buono

buono

buono

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

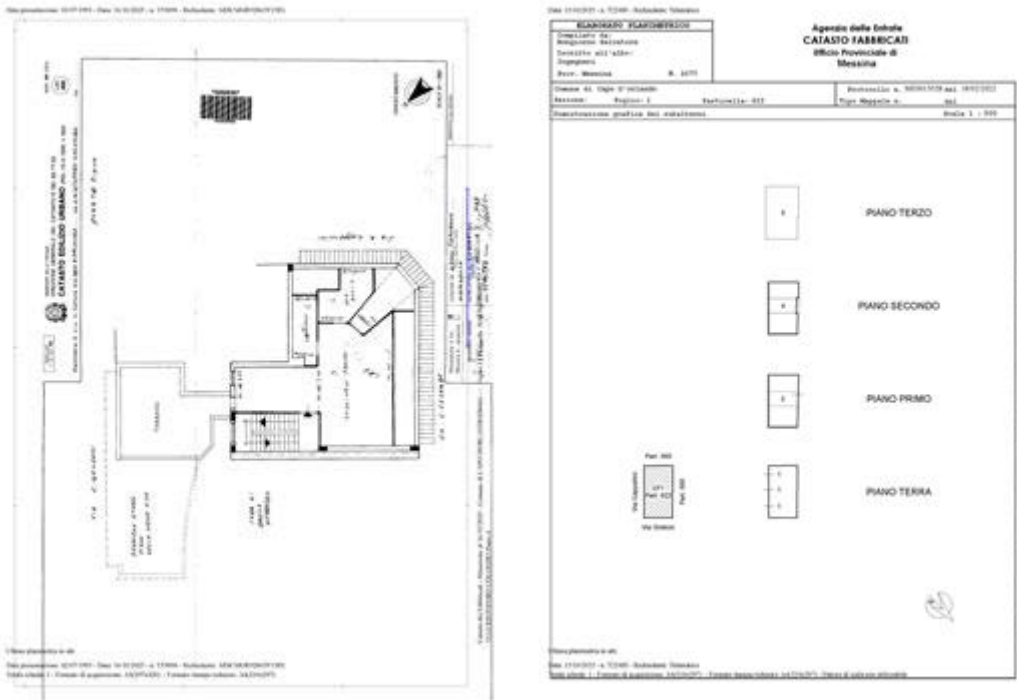
★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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 in attico	84,00	x	100 %	=	84,00
Totale:	84,00				84,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:
Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1
Tipo fonte: *agenzia del territorio*



Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 138.000,00 pari a 2.300,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 195.000,00 pari a 2.600,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	200.000,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 200.000,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 200.000,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la ricerca del valore di mercato dell'immobile in esame si è adottato il metodo diretto denominato "criterio di stima per confronto" di valori unitari. Esso si è basato nel costituire un campione di riferimento formato da una serie di prezzi unitari relativi a beni immobili analoghi a quello oggetto di stima che sono stati oggetto di avvenute alienazioni. Il prezzo da adottare per l'immobile in esame è stato quello derivante dalla media tratta dal predetto campione di riferimento.

Per la misura della consistenza del bene è stato adottato il criterio di misurazione definito dal D.P.R. n.138/98, in base al quale l'unità di consistenza commerciale delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria è il metro quadro di superficie catastale, con computazione per intero dei muri interni ed esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, dei muri in comunione nella misura del 50%, della superficie dei balconi e dei terrazzi nella misura del 30% e della superficie della corte esclusiva nella misura del 10%.

Si è fatto riferimento anche a:

* Codice della Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa),

* Direttiva 214/2017/UE,

* Quotazioni Immobiliari (Agenzia Entrate).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Sant'Agata di Militello, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Capo D'Orlando, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare Banca Dati Agenzia Entrate, ed inoltre: Vendite giudiziarie

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
F	appartamento	84,00	0,00	200.000,00	200.000,00
				200.000,00 €	200.000,00 €

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: **€. 196.500,00**

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: **€. 29.475,00**

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: **€. 167.025,00**

data 13/02/2026

il tecnico incaricato
ing. Mariagrazia MODICA