TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

76/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[redacted]

DEBITORE:

[redacted]

GIUDICE:

Gianluca Antonio Peluso

CUSTODE:

Emanuele Amato

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/03/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Antonino Pino

CF:PNINNN80T22G377C
con studio in BROLO (ME) VIA LUIGI PIRANDELLO, 14
telefono: 3276182532
email: archepino@gmail.com
PEC: antoninopino@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 76/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PATTI VIA ALDO MORO 23/E, frazione Interno 1 Piano T, della superficie commerciale di **118,90** mq per la quota di:

- 2/18 di piena proprietà [redacted]
- 2/18 di piena proprietà [redacted]
- 12/18 di piena proprietà [redacted]

Dal sopralluogo effettuato in occasione del primo accesso si è potuto constatare la rispondenza planimetrica dell'immobile rispetto alle risultanze catastali ed agli elaborati allegati alla concessione edilizia rilasciata.
L'appartamento è composto dai seguenti ambienti:

- N. 1 soggiorno in corrispondenza dell'ingresso;
- N. 1 cucina abitabile;
- N. 1 camera da letto matrimoniale;
- N. 2 camere da letto singole;
- N. 2 wc.

A sud è presente un ampio balcone che si sviluppo su tutto il prospetto dell'U.I., accessibile dal soggiorno e da una delle due camere singole, sul quale affaccia anche uno dei due servizi igienici. A nord è presente una grande terrazza accessibile dalla cucina e dalle altre due camere da letto e parzialmente coperta dal balcone dell' U.I. superiore..

Impianti
L'unità immobiliare è dotata di:

- Impianto termico indipendente a caldaia e radiatori (del quale non è stato possibile verificare il funzionamento);
- Impianto elettrico a norma;
- Impianto telefonico.

Le finiture, i rivestimenti ed i serramenti si trovano in ottime condizioni e pertanto si può affermare che l'immobile non presenta particolari criticità circa il proprio stato manutentivo delle sue componenti sia interne che esterne.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1.Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 1867 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita 322,27 Euro, indirizzo catastale: VIA ALDO MORO n. 23/E Interno 1, piano: terra, intestato a [redacted], derivante da COSTITUZIONE del 09/10/1998 in atti dal 09/10/1998 (n. A02578.1/1998)
  Coerenze: L'unità immobiliare confina a Nord ed a Sud con la corte condominiale, ad Ovest con altra U.I., ad Est con corpo scala condominiale.

Firmato Da: ANTONINO PINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 574229813a2d2f6365181112f03fcce6

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1995.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	118,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 116.257,78
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 98.819,11
Data di conclusione della relazione:	22/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
In sede di sopralluogo, l'appartamento risulta occupato da una delle parti debitrici.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 27/02/2018 a Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Messina - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 4634/578, a favore di [redacted], contro [redacted]

La formalità è riferita solamente a appartamento catastato al foglio 21 particella 1867 subalterno 2 nel comune di Patti (ME)

Firmato Da: ANTONINO PINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57422981 3a2fd2f63651811112 03fcee6

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per l'immobile in oggetto è stata richiesta Autorizzazione Edilizia per la realizzazione di una tettoia in legno lamellare a copertura di porzione del terrazzo, per la quale è stato rilasciato il parere positivo con provvedimento comunale 58/2005 del 29.05.2005.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 48/98** e successive varianti, intestata a [redacted]
per lavori di costruzione di fabbricati tipo A-B-C-D-E facenti parte di un piano di lottizzazione convenzionata, presentata il 16/03/1995 con il n. Prot. 6316 di protocollo, rilasciata il 05/12/1995 con il n. Pratica n.136 del 1995 di protocollo, agibilità del 09/02/2000

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di adozione n°31 del 09/11/2000 e dall' Ass.Terr. ed Ambiente in sede di approvazione, l'immobile ricade in zona CL. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Art.39 Zone CL - Lottizzazioni in corso
Definizione: Si tratta delle parti del territorio comunale per le quali esistono piani di lottizzazione convenzionati e/o in corso di completamento, Programmi Costruttivi di iniziativa comunale per la realizzazione di alloggi ai sensi degli art. 14 e 51 della L.865/71.
Destinazione di zona: Residenziale ai sensi dell'art. 26 delle presenti Norme. E' consentita la variazione della destinazione d'uso degli immobili, purchè compatibile con il carattere residenziale della zona, così come definito nel citato art. 26 (art. 10 L.R. n° 37/1985).
Strumento di attuazione: Concessione edilizia nel rispetto delle prescrizioni dell'art.21 della L.R.71/78 e degli indici e dei parametri contenuti nel piano di lottizzazione o del programma costruttivo approvato.
Indici di zona e parametri urbanistici: stabiliti dal Pdl. o dal Programma Costruttivo approvato.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PATTI VIA ALDO MORO 23/E, FRAZIONE INTERNO 1 PIANO T

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PATTI VIA ALDO MORO 23/E, frazione Interno 1 Piano T, della superficie commerciale di **118,90** mq per la quota di:

- 2/18 di piena proprietà [redacted]
- 2/18 di piena proprietà [redacted]
- 12/18 di piena proprietà [redacted]

Dal sopralluogo effettuato in occasione del primo accesso si è potuto constatare la rispondenza planimetrica dell'immobile rispetto alle risultanze catastali ed agli elaborati allegati alla concessione edilizia rilasciata.
L'appartamento è composto dai seguenti ambienti:

- N. 1 soggiorno in corrispondenza dell'ingresso;
- N. 1 cucina abitabile;
- N. 1 camera da letto matrimoniale;
- N. 2 camere da letto singole;
- N. 2 wc.

A sud è presente un ampio balcone che si sviluppo su tutto il prospetto dell'U.I., accessibile dal soggiorno e da una delle due camere singole, sul quale affaccia anche uno dei due servizi igienici. A nord è presente una grande terrazza accessibile dalla cucina e dalle altre due camere da letto e parzialmente coperta dal balcone dell' U.I. superiore..

Impianti
L'unità immobiliare è dotata di:

- Impianto termico indipendente a caldaia e radiatori (del quale non è stato possibile verificare il funzionamento);
- Impianto elettrico a norma;
- *Impianto telefonico.*

Le finiture, i rivestimenti ed i serramenti si trovano in ottime condizioni e pertanto si può affermare che l'immobile non presenta particolari criticità circa il proprio stato manutentivo delle sue componenti sia interne che esterne.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1.Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 1867 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita 322,27 Euro, indirizzo catastale: VIA ALDO MORO n. 23/E Interno 1, piano: terra, intestato a [redacted] derivante da COSTITUZIONE del 09/10/1998 in atti dal 09/10/1998 (n. A02578.1/1998)
  Coerenze: L'unità immobiliare confina a Nord ed a Sud con la corte condominiale, ad Ovest con altra U.I., ad Est con corpo scala condominiale.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1995.

Firmato Da: ANTONINO PINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 574229813a2fd2f6365518111203cee6



Cucina



Terrazzo



Camera singola



Camera matrimoniale



Bagno



Vista prospetto principale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Brolo, Capo D'Orlando, Milazzo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Zona di posizionamento dell'unità immobiliare rispetto al contesto urbano e territoriale



Individuazione edificio nel contesto urbano



Vista dell'intorno



Vista dell'intorno

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:

[84,31 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 20250522-083066-71298 registrata in data 22/05/2025

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	100,00	x	100 %	=	100,00
Terrazza	50,00	x	30 %	=	15,00
Balcone	13,00	x	30 %	=	3,90