
TRIBUNALE DI PATTI
CIVILE



N. Gen. Rep. **000010/20**

Giudice Dr. SALVATORE SAIJA

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. CALOGERO CERASO
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 1122
iscritto all'Albo del Tribunale di Patti al N. 992
C.F. CRSCGR54C27H850L- P.Iva 00718520836

con studio in Acquedolci (Messina) VIA DUCA D'AOSTA 36
telefono: 0941726975

email: ing.ceraso@tiscali.it

Beni in San Marco D'alunzio (Messina) via Sant'Antonio
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in San Marco D'alunzio (Messina) via Sant'Antonio.
Composto da soggiorno, cucina, tre camere, studio, bagno, wc, disimpegno e ripostiglio posto al piano 2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **178,9**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED]
[REDACTED] foglio 28 mappale 76 subalterno 3, categoria A/2, classe 7, superficie catastale 152, composto da vani 8, posto al piano 2, - rendita: € 409,03.
Coerenze: strada Provinciale San Marco Magnanò, fabbricato altra ditta e terreno di pertinenza del fabbricato

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: semicentrale (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.
Servizi della zona: municipio (sufficiente), farmacie (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente).
Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria residenziali
Collegamenti pubblici (km): autobus (1).

3. STATO DI POSSESSO:

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:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1. *Iscrizioni:*
Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Patti del 15/02/1997 a favore di **BANCA DI ROMA S.P.A.**, con atto iscritto a Messina in data 29/09/1997 ai nn. 22103/1946
4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento derivante da verbale di pignoramento a favore di **BANCA DI ROMA S.p.A.** a firma di Ufficiale Giudiziario in data 28/01/2000 ai nn. 22/2000 trascritto a Messina in data 14/02/2000 ai nn. 3484/2020
4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*
4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*
4.3.2. *Conformità catastale:*
Sono state riscontrate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna regolarizzabili mediante accatastamento [REDACTED]
: € 1.000,00
Oneri totali: € 1.000,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: mattone paramano, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: mattone paramano, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: al rustico, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Stima per comparazione con immobili simili, oggetto di compravendita, tenuto conto del mercato locale nonché da informazioni assunte in loco da operatori del settore.

8.2. Fonti di informazione

ufficio tecnico di San Marco D'Alunzio, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Esperti immobiliari.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	178,9	€ 130.000,00	€ 130.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna



8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 110.500,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 109.500,00

Relazione lotto 002 creata in data 31/10/2008
Codice documento: E101-20-000010-002

il perito
Ing. CALOGERO CERASO