

---

**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](mailto:ing.ceraso@tiscali.it)*

**Beni in San Marco D'alunzio (Messina) via Sant'Antonio  
Lotto 003**

**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 3 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **178,9**  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED]  
[REDACTED] foglio 28 mappale 76 subalterno 5, categoria A/2, classe 6, superficie catastale 151, composto da vani 8, posto al piano 3, - rendita: € 347,06.  
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).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria  
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali  
Collegamenti pubblici (km): autobus (1).

**3. STATO DI POSSESSO:**

- Occupato da [REDACTED] senza alcun titolo, ma non è stato possibile stabilire la data di inizio della detenzione

**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 destinazione d'uso regolarizzabili mediante accatastamento  
: € 3.000,00  
Oneri totali: € 3.000,00

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**



<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
<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.
<b>Impianti:</b>	
<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
<b>A</b>	<b>appartamento</b>	178,9	€ 125.000,00	<b>€ 125.000,00</b>

### **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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 18.750,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**€ 3.000,00**

**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:

**€ 106.250,00**

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:

**€ 103.250,00**

Relazione lotto 003 creata in data 31/10/2008  
Codice documento: E101-20-000010-003

il perito  
Ing. CALOGERO CERASO