
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 004

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità in corso di costruzione sito in San Marco D'alunzio (Messina) via Sant'Antonio.
Composto da posto al piano 4 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **152**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED]
[REDACTED] foglio 28 mappale 76 subalterno 6, categoria F/3, posto al piano 4.
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:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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: unità in corso di costruzione non dichiarata regolarizzabili mediante accatastamento
: € 2.000,00
Oneri totali: € 2.000,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di donazione a firma di Notaio Mario Liotta in data 11/07/1984 registrato a S. Agata Militello in data 18/07/1984 ai nn. 1498 vol. 125 trascritto a Messina in data 14/07/1984 ai nn. 15976 il bene oggetto di donazione è riferito al piano secondo con diritto di sopralzo.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. per lavori di costruzione del terzo piano, sottotetto di copertura e parziale copertura a tetto al quarto piano del fabbricato esistente a piano terra, primo e secondo sito nella via S. [redacted] Condono edilizio tratto dalla legge 724/94 presentata in data 05/01/1975- n. prot. 735 la pratica di Condono Edilizio è in corso di definizione

Descrizione **unità in corso di costruzione** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità in corso di costruzione sito in San Marco D'alunzio (Messina) via Sant'Antonio.
Composto da posto al piano 4 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **152**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted]
[redacted] foglio 28 mappale 76 subalterno 6, categoria F/3, posto al piano 4.
Coerenze: strada Provinciale San Marco Magnanò, fabbricato altra ditta e terreno di pertinenza del fabbricato
L'edificio è stato costruito nel 1990.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
unità in corso di costruzione	Sup. reale lorda	38.000,00	1,00	38.000,00
[redacted]	Sup. reale lorda	38.000,00		38.000,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura: materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.
Scale: posizione: a rampe parallele, rivestimento: al rustico, condizioni: buone.

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	unità in corso di costruzione	152	€ 38.000,00	€ 38.000,00

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

€ 5.700,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.000,00

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:

€ 32.300,00

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:

€ 30.300,00

Relazione lotto 004 creata in data 31/10/2008
Codice documento: E101-20-000010-004

il perito
Ing. CALOGERO CERASO