

---

**TRIBUNALE DI PATTI**  
CIVILE

**Esecuzione Forzata**  
**BANCA DI ROMA S.p.A.**  
contro

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 Acquadolci (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 015**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/3 di terreno residenziale sito in San Marco D'alunzio (Messina) via Sant'Antonio.

Superficie complessiva di circa mq **1193**.

Identificato in catasto:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: semicentrale (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

**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:*

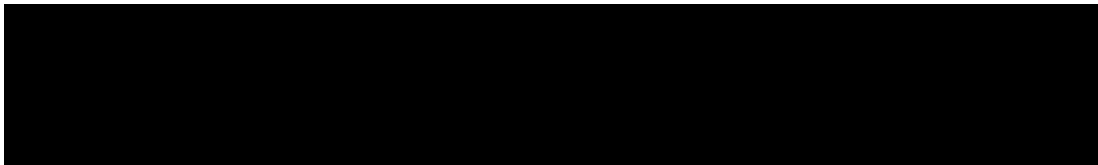
**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Patti del 15/02/1997 a favore di **BANCO 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 **BANCO 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: Nessuna difformità*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**



**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Descrizione **terreno residenziale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/3 di terreno residenziale sito in San Marco D'alunzio (Messina) via Sant'Antonio.  
Superficie complessiva di circa mq **1193**.  
Identificato in catasto:

-	
-	
-	
-	

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona (B0) Residenziale di completamento

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
--------------	-----------	-------------------------	--------------	--------------------

terreno residenziale	Sup. reale lorda	59.650,00	1,00	59.650,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>59.650,00</b>		<b>59.650,00</b>

**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	terreno residenziale	1193	€ 59.650,00	€ 19.883,33

### 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:

**€ 2.982,50**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 0,00**

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:

**€ 16.900,83**

Relazione lotto 015 creata in data 31/10/2008  
Codice documento: E101-20-000010-015

il perito  
Ing. CALOGERO CERASO

Giudice Dr. SALVATORE SAIJA  
Perito: Ing. CALOGERO CERASO