

---

**TRIBUNALE DI PATTI**  
**PATTI**

**Esecuzione Forzata**  
**Finanziaria San Giacomo S.P.A.**

contro

~~Pratella Graziella~~

N. Gen. Rep. **000070/11**

**Giudice Dr. Andrea La Spada**  
**Custode Giudiziario Avv. Santi Cirella**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Daniela Padua*  
*iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 2869*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Patti al N. 119*  
*C.F. PDADNL76E43F206F- P.Iva 02771240831*

*con studio in Gioiosa Marea (Messina) VIA UMBERTO I, 246*  
*telefono: 0941-301155*  
*cellulare: 3293060857*  
*fax: 0941-301155*  
*email: ntpadu@tin.it*







proprietaria dal 19/08/2005 ad oggi in forza di Atto di Firma di Notaio Sebastiano Biondo in data 19/08/2005 ai nn. Repertorio 25756 - Raccolta 3253, registrato a Agenzia delle Entrate di Barcellona Pozzo di Gotto in data 16/09/2005 ai nn. 1066 trascritto a Agenzia delle entrate-Ufficio Provinciale di Messina-Territorio in data 19/09/2005 ai nn. Reg. Gen. 34207 - Reg. Part. 18772.

Unità negoziale:

- abitazione di tipo civile sita in San Salvatore di Fitalia in via Grazia al piano S1 e identificata al C.F. al Foglio 11 Particella 1204 sub 5.

La dichiarata dichiara di non vantare alcun diritto sul ripostiglio (deposito) posto lato sottostrada (Est), essendo quest' ultimo di proprietà esclusiva. Anche la corte antistante quest'ultimo ripostiglio, confinante con ditta non è corte esclusiva ma comune all'intero fabbricato, in quanto le scale insistenti sulla stessa corte servono all'accesso al piano seminterrato di proprietà della, ma conducono anche al ripostiglio lato sottostrada e al terreno sottostante di proprietà (Come riportato nel verbale di sopralluogo del 04-01-2013).

Dalla relativa scheda catastale il sub 5 comprende sia il sopraccitato ripostiglio (deposito) che la corte, come esclusivi.

Dall'atto, al quale non è allegata scheda catastale, si evince che il fabbricato è munito di "corte comune a tutti quelli che hanno ricevuto il fabbricato, ai quali si appartiene pure in comune l'area sovrastante e sottostante il fabbricato". Nella descrizione dell'unità immobiliare spettante nella descrizione dei confini è riportato: " confina a monte con strada comunale (quindi o ingloba il ripostiglio sottostrada o non ne fa alcun riferimento) e a valle con corte comune del fabbricato."

Dall'elaborato planimetrico del 02-12-1988, anche se è stata rappresentata la corte al piano terra invece della sua effettiva collocazione al piano terra e seminterrato, infine si evince che la corte è comune a tutti i sub (bene comune non censibile), mentre non compaiono per niente i due ripostigli al piano seminterrato.

Da ricerche catastali effettuate presso l'ufficio competente non si sono trovate delucidazioni in merito.

Al momento del sopralluogo è stato rilevato che la corte al piano seminterrato non presenta alcuna delimitazione: circonda da due lati il fabbricato e serve per accedere, tramite le scale che collegano il piano medesimo col piano sovrastante, all'appartamento al terreno sottostante e al locale deposito.

## 6.2 Precedenti proprietari:

dal 03/08/1967 al 19/08/2005 in forza di Atto di Compravendita a firma del Notaio Felice Parisi in data 03/08/1967, registrato a Sant'Agata di Militello in data 18/08/1967 ai nn. 1050 Vol. 94 trascritto a Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Messina-Territorio in data 30/08/1967 ai nn. Reg. Gen. 15280 - Reg. Part. 13600.

Unità negoziale:

- C.T. foglio 11 Part. 660.

Riguarda il terreno su cui sorge il fabbricato.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**C.E. n. N° 19 del 20-10-2003** per lavori di costruzione di un fabbricato adibito a civile abitazione, sito nella C.da Grazia del Comune di S. Salvatore di Fitalia, in catasto al foglio di mappa n. 11 particella n. 1204 sub. 2, 3 e 4, intestata a Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 39 L. 724/94 ex L. 47/85) presentata in data 30/10/1986 - n. prot. 5144/1115 rilasciata in data 20/10/2003. Non è stata rinvenuta certificazione di abitabilità.

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in San Salvatore Di Fitalia (Messina) frazione C-da Grazia .

Composto da un ingresso, una cucina, un soggiorno al cui interno è stata realizzata una camera a un letto senza finestra con chiusure in cartongesso, due camere da letto doppie, un bagno e un disimpegno.

All'esterno, lato sottostrada (Est) c'è un deposito, interrato, non rifinito, ricavato tra il muro di sostegno del terrapieno retostante e il fabbricato e lato terreno (Ovest) un piccolo ripostiglio.

Intorno all'appartamento si sviluppa a giro dai due lati liberi una corte.

Tale corte potrebbe considerarsi esclusiva per lo sviluppo di circa ml 9.40 dal lato della cucina (Ovest), ovvero fino allo spigolo del fabbricato, ma non può considerarsi più tale la corte adiacente alla scala di accesso allo stesso piano seminterrato in quanto serve a raggiungere il terreno sottostante a disposizione dell'intero fabbricato, da quanto si evince dall'atto di

Inoltre il sottoscala è stato chiuso e messo a disposizione di tutti gli immobili, anche se la chiusura risulta in corrispondenza di aperture dirette del sub 5.

Posto al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **201,41**.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a

Intervento di ampliamento di un foglio 11 mappale 1204 subalterno 5, categoria A/2, classe 4, composto da vani 6.5, posto al piano S1, - rendita: 436.41 € - registrata all'UTE con la scheda SI.

Confini: a monte (Est) con strada comunale Grazia, a valle (Ovest) con terreno in comune all'intero Fabbricato, a Nord con ditta a sud con ditta

L'edificio è stato costruito nel: il piano seminterrato e il piano terra entro il 1967, mentre il piano primo (nella sua struttura rustica) entro il 1981, ristrutturato nel 1990 con lavori di pitturazione interna.

L'unità immobiliare è identificata al numero 35, ha un'altezza interna media di circa 3.30 m.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.A. n° 233 del 30-05-1983 l'immobile è identificato nella zona " C2 " Espansione urbana.

Norme tecniche ed indici: ART. 139:

E' consentita l'edificazione per uso residenziale:

- le costruzioni possono essere isolate o a confine;

l'indicazione di fabbricabilità fondiaria non può superare 2.00 mc/mq;

il numero dei piani non può essere superiore a tre;

l'altezza massima consentita è di mt 11.00;

sono ammessi corpi accessori in misura del 5% del volume massimo realizzabile;

l'indice di copertura non può essere superiore a 0.50

ART. 137:

L'attività edilizia è subordinata alla preventiva approvazione di piani particolareggiati o piani di lottizzazione convenzionati.

Le aree libere intorno agli edifici, non impegnate da viabilità o da parcheggi debbono essere attrezzate a giardino.

Sono ammesse le chiostrine;

sui lati del lotto non confinanti con spazi pubblici, quando le costruzioni non sono a confine con pareti cieche, è obbligatorio il distacco minimo assoluto non inferiore a metà dell'altezza massima consentita e in ogni caso inferiore a m. 5.00.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cucina	Sup. reale lorda	16,22	1,00	16,22
ingresso	Sup. reale lorda	7,97	1,00	7,97
soggiorno	Sup. reale lorda	31,47	1,00	31,47
camera a un letto	Sup. reale lorda	8,34	1,00	8,34
camera matrimoniale	Sup. reale lorda	19,72	1,00	19,72
camera doppia	Sup. reale lorda	18,70	1,00	18,70
bagno con vasca	Sup. reale lorda	8,67	1,00	8,67
disimpegno	Sup. reale lorda	4,20	1,00	4,20
deposito	Sup. reale lorda	36,00	0,20	7,20

Giudice Dr. Andrea La Spada  
Curatore/Custode: Avv. Santi Cirella  
Perito: Ing. Daniela Padua



Per la valutazione dell'immobile si seguirà il procedimeto di stima sintetico comparativo a prezzi unitari di mercato, che consiste nel raffrontare il bene da stimare con altri beni simili dei quali si dispone dei reali prezzi di mercato praticati nella stessa zona in libera contrattazione di compravendita avvenute recentemente. Come parametro di stima si userà il valore a mq di superficie dell'immobile.

## 8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Messina, Ufficio Tecnico di San Salvatore di Fitalia, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Capo D'Orlando - Sant'Agata Di Militello, Uffici tecnici e imprese edili del luogo.

## 8.3. Valutazione corpi

### A. appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cucina	16,22	€650,00	€10.543,00
ingresso	7,97	€650,00	€5.180,50
soggiorno	31,47	€650,00	€20.455,50
camera a un letto	8,34	€650,00	€5.421,00
camera matrimoniale	19,72	€650,00	€12.818,00
camera doppia	18,70	€650,00	€12.155,00
bagno con vasca	8,67	€650,00	€5.635,50
disimpegno	4,20	€650,00	€2.730,00
deposito	7,20	€250,00	€1.800,00
ripostiglio	2,06	€350,00	€721,00
corte comune	4,60	€100,00	€460,00
	<b>129,15</b>		<b>€77.919,50</b>

- Valore corpo:	<b>€77.919,50</b>
- Valore accessori:	<b>€0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€77.919,50</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€77.919,50</b>

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>appartamento</b>	201,41	€77.919,50	<b>€77.919,50</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:

**€11.687,92**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€1.300,00**

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:

**€66.231,57**

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:

**€64.931,57**

Relazione lotto 001 creata in data 20/04/2013  
Codice documento: E101-11-000070-001

il perito  
Ing. Daniela Padua