

---

**TRIBUNALE DI PATTI**  
CIVILE

**Esecuzione Forzata**  
**Capitalia Service JV srl N.Q. Mandataria - Capitalia spa ( già**  
**Banca Roma )**  
contro



N. Gen. Rep. 000028/07

Giudice Dr. **Andrea La Spada**  
Custode Giudiziario **Avv. Rosa Ventura**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Dott. sergio di giorgio giannitto*  
*iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 416*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Patti*  
*C.F. DGRS86257040127311*

*con studio in Piraino (Messina) via fornitto n 3*  
*telefono: 0941585325*  
*cellulare: 3286212139*

*email: serdigorgio@tiscali.it*

**Beni in Capo D'orlando (Messina) via Nazionale Palermo n. 551 - 553 - 555  
Lotto 001**

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

- A. Nota: a seguito provvedimento del G.E. del 15.04.2014, la presente relazione integra e sostituisce la precedente depositata: il 15.05.2008.**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Capo D'orlando (Messina) frazione Piscittina via Nazionale Palermo n. 553 - 555.

Composto da un unico corpo di fabbrica, disposti due elevazioni fuori terra: il piano terra adibito a magazzino, si compone di due vani, dotati di autonomi ingressi; il primo piano, al quale si accede per mezzo di una scala esterna a rampa unica, consta da n. 5 vani, formati da ingresso e corridoio, bagno, cucina, soggiorno e n.2 camere con balconi. Sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq.180.

Identificato in catasto:

- fabbricati: partita 1001053 intestata a foglio 17 mappale 59 subalterno 1, categoria C/2, classe 2, superficie catastale 48 mq., posto al piano terra, - rendita: 69,41.
- fabbricati: partita 1001053 intestata a foglio 17 mappale 59 subalterno 2, categoria A/4, classe 3, composto da vani 5, posto al piano primo, - rendita: 284,05.

L'edificio è stato costruito negli anni '50, ristrutturato a metà anni '70

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,60 mt. al piano terra e di mt.3,90 al piano primo.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: asilo nido (buono), farmacie (buono), supermercato (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), stadio (buono).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: miste le attrazioni storiche presenti sono: villa Piccolo.

Collegamenti pubblici (km): Strada Statale 113 (0), ferrovia (4).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile è nella disponibilità di La Face Francesca che non lo occupa ma ne detiene le chiavi.

**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 volontaria (Attiva) derivante da atto di mutuo a favore di **BANCA DI ROMA S.P.A. contro**

con atto iscritto a Messina in data 25/07/2006 ai nn. 31664/10676

importo ipoteca: 77468,50

importo capitale: 38734,27

iscrizione in rinnovazione dell'ipoteca n. 2435 del 15.11.1986 nascente da atto di mutuo in Notar Adele Penna dell' 11.11.1986..

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da atto di mutuo a favore di Capitalia Service s.r.l. contro  
a firma di Tribunale di

Patti in data 23/02/2007 ai nn. 125/7 trascritto a Messina in data 27/03/2007 ai nn. 13683/8200

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: € 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:**

6.2 **Precedenti proprietari:**

(per la nuda proprietà ) da data antecedente il  
ventennio al 28/09/2000 in forza di atto di vitalizio a firma di Notar Andrea Saija in data  
28/01/1983 trascritto a Messina in data 17/02/1983 ai nn. 4037/3574

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera n. 35 del 03.09.2007 l'immobile è identificato  
nella zona B4 ( centro urbano )

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
n. 2 vani magazzino p. terra	Sup. reale netta	48,06	1,00	48,00
bagno	Sup. reale netta	3,60	1,00	3,60
cucina	Sup. reale netta	5,20	1,00	5,20
camera	Sup. reale netta	21,60	1,00	21,60
soggiorno	Sup. reale netta	17,30	1,00	17,30
ingresso-corridoio	Sup. reale netta	8,70	1,00	8,70
n. 2 balconi	Sup. reale netta	4,20	0,25	1,05
camera n.2	sup. reale netta	21,60	1,00	21,60
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>130,20</b>		<b>127,05</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:*

tipologia: platea, materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

*Strutture verticali:*

materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

*Copertura:*

tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: sufficienti.

*Scale:*

tipologia: a rampa unica, materiale: battuto di cemento, ubicazione:  
esterna, condizioni: sufficienti.

*Balconi:*

materiale: c.a., condizioni: da ristrutturare.

Componenti edilizie e costruttive:

Giudice Dr. Andrea La Spada  
Curatore/Custode: Avv. Rosa Ventura  
Perito: Dott. sergio di giorgio giannitto

<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: da ristrutturare.
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: da ristrutturare.
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: pannelli termo-assorbenti, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni piетrame, rivestimento: al rustico, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: da ristrutturare.
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: da ristrutturare.
<i>Scale</i>	posizione: a rampa unica, rivestimento: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.
Impianti:	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, conformità: da collaudare.
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: da collaudare.

#### Accessori:

##### A.1. Terreno annesso:

è posto al piano primo, è composto da piante da frutto.  
Sviluppa una superficie complessiva di 74.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La valutazione effettuata è di tipo sintetico con parametro tecnico riferito alla superficie unitaria del mq, netto. Il confronto è stato eseguito con altri fabbricati ordinari che possiedono simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche ( tipologia costruttiva, vetustà, stato di manutenzione, stato, tipi di infrastrutture presenti nella zona, ecc. ), situati nella medesima zona e nelle zone limitrofe al fabbricato oggetto della presente perizia.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Capo d'Orlando, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: di Capo d'Orlando, riviste locali specializzate nel settore.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. appartamento

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

	Peso ponderale: 1
- Valore corpo:	€ 82.000,00
- Valore accessori:	€ 3.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 85.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 85.000,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con terreno annesso.	254	€ 85.000,00	€ 85.000,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Giudice Dr. Andrea La Spada  
Curatore/Custode Avv. Rosa Ventura  
Perito Dott. Sergio Di Giorgio Giannitto

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: € 12.750,00  
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: € 72.250,00

Relazione lotto 001 creata in data 30/10/2014  
Codice documento: F.101-07-00028-001

il perito  
Dott. sergio di giorgio giannitto

