

---

**TRIBUNALE DI PATTI**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**  
**Banco di Sicilia S.p.A.**  
contro



N. Gen. Rep. **000162/93**

**Giudice Dr. Dr. Salvatore Saija**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Salvatore Giacobbe*  
*iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 1015*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Patti*  
*C.F. GCBSVT65C23B695G- P.Iva 02126690839*

*con studio in Torrenova (Messina) Via Zappulla, 5*  
*telefono: 0941958058*  
*cellulare: 3335363945*  
*fax: 0941058038*  
*email: arch.salvo.giacobbe@tiscali.it*

**Beni in Patti (Messina) 26**  
**Lotto 001**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa singola sito in Patti (Messina) frazione San Paolo 26.

Composto da un piano terra adibito a zona giorno e un piano primo adibito a zona notte sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **182,6**

Identificato al catasto fabbricati: partita 4917 intestata a [REDACTED] foglio 20 mappale 118 categoria A/2, classe 7, composto da vani 6 vani, posto al piano T-1, - rendita: Euro 356,36.

Coerenze: Terreno agricolo

**A.1. Terreno annesso:** fabbricati: partita 1 intestata a [REDACTED] foglio 20 mappale 403 superficie catastale 3285, - rendita: € 20,36 Dom. e € 13,57 Agr..

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED] senza alcun titolo, ma è stato possibile stabilire la data di inizio della detenzione attraverso certificato di residenza storico

Certificato di residenza storico riferito dal 03/10/1985 ad oggi

**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 Contratto di Mutuo a favore di **BANCO DI SICILIA, contro [REDACTED]**, a firma di Notaio Antonino Buono in data 15/02/1980 ai nn. 65652 Rep. e 12440 Rac. registrato a Messina in data 22/03/1984 ai nn. 7749 R.G.O. e 5009 R.Part.Isc. iscritto a Messina in data 16/10/1986 ai nn. 24217 R.G.O. e 1924 R.Part.

importo ipoteca: £ 90.000.000

importo capitale: £ 30.000.000

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Contratto di Mutuo a favore di Banco di Sicilia S.p.A. contro [REDACTED] a firma di Avv. Francesco Celona in data 25/10/1993 trascritto a Messina in data 10/11/1993 ai nn. 28674 R.G.O. e 24422 R. Part.

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:

### 6.1 Attuali proprietari:

██████████ proprietario dal 20/09/1980 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Francesco Natoli in data 20/09/1980 in data 13/10/1980 ai nn. 18864

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. n. 57/80 e successive varianti** per lavori di costruzione di una casetta per civile abitazione a due elevazioni intestata a ██████████ Concessione Edilizia presentata in data 16/07/1980- n. prot. 12916 rilasciata in data 30/12/1980- n. prot. 185/80

**P.E. n. n. 100/83** per lavori di costruzione di una casetta per civile abitazione a due elevazioni intestata a ██████████. Variante alla concessione n. 57/80 del 30/12/1980 rilasciata in data 30/11/1983

### Descrizione **villa singola** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa singola sito in Patti (Messina) frazione San Paolo 26.

Composto da un piano terra adibito a zona giorno e un piano primo adibito a zona notte sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **182,6**

Identificato al catasto fabbricati: partita 4917 intestata a ██████████ foglio 20 mappale 118 categoria A/2, classe 7, composto da vani 6 vani, posto al piano T-1, - rendita: Euro 356,36.

Coerenze: Terreno agricolo

L'edificio è stato costruito nel '80.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 26 di interno, ha un'altezza interna di circa 2.70.

### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona E

Norme tecniche ed indici: 0,03 mc/mq

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto macchina	Sup. reale netta	16,30	0,50	8,15
soggiorno/pranzo	Sup. reale netta	42,81	1,00	42,81
disimpegno	Sup. reale netta	2,00	1,00	2,00
wc	Sup. reale netta	3,00	1,00	3,00
veranda	Sup. reale netta	10,24	1,00	10,24
camera da letto	Sup. reale netta	16,40	1,00	16,40
cameretta	Sup. reale netta	13,05	1,00	13,05
cameretta	Sup. reale netta	13,20	1,00	13,20
bagno	Sup. reale netta	5,30	1,00	5,30
disimpegno	Sup. reale netta	2,50	1,00	2,50
balconi	Sup. reale netta	22,56	0,50	11,28
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>147,36</b>		<b>127,93</b>

### 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: interna, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: pannelli termo-assorbenti, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di elementi tipo Poroton, coibentazione: pannelli termo-assorbenti, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Plafoni:</i>	materiale: decorati, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: interna, rivestimento: granito, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: non rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura:</i>	recapito: collettore o rete comunale, condizioni: buone.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone. Note: non utilizzato
<b>Accessori:</b>	
<b>A.1. Terreno annesso:</b>	fabbricati: partita 1 intestata a Magistro Pasquale foglio 20 mappale 403 superficie catastale 3285, - rendita: € 20,36 Dom. e € 13,57 Agr.. Sviluppa una superficie complessiva di 3195 c. Destinazione urbanistica: agricola

---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo, sulla base del parametro superficie. Analizzando il mercato immobiliare locale, attraverso indagini svolte presso gli operatori economici del settore, sono stati acquisiti i dati necessari ad accertare il prezzo corrente di mercato per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche e simili a quelle degli immobili oggetto di stima.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Patti, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Patti.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. villa singola

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto macchina	8,15	€ 900,00	€ 7.335,00
soggiorno/pranzo	42,81	€ 900,00	€ 38.529,00
disimpegno	2,00	€ 900,00	€ 1.800,00
wc	3,00	€ 900,00	€ 2.700,00
veranda	10,24	€ 900,00	€ 9.216,00
camera da letto	16,40	€ 900,00	€ 14.760,00
cameretta	13,05	€ 900,00	€ 11.745,00
cameretta	13,20	€ 900,00	€ 11.880,00
bagno	5,30	€ 900,00	€ 4.770,00
disimpegno	2,50	€ 900,00	€ 2.250,00
balconi	11,28	€ 900,00	€ 10.152,00
	<b>127,93</b>		<b>€ 115.137,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 115.137,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 31.950,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 147.087,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 147.087,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>villa singola con annesso terreno annesso.</b>	182,6	€ 147.087,00	<b>€ 147.087,00</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:

- Riduzione monetaria: Regolarizzazione per chiusura portico	<b>€ 500,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 124.523,95**

Relazione lotto 001 creata in data 13/01/2009  
Codice documento: E101-93-000162-001

il perito  
Arch. Salvatore Giacobbe