
TRIBUNALE DI PATTI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:
CRIAS con sede in Catania

N. Gen. Rep. **000087/09**

Giudice Dr. SALVATORE SAIJA
Custode Giudiziario AVV. CASIMIRO RANDAZZO

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. CARMELO SIRAGUSANO
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 2431
iscritto all'Albo del Tribunale di Patti
C.F. SRGCMLEI61283Q- P.Iva 01666130834

con studio in San'angelo Di Brolo (Messina) Contrada Mannarr, n.4
telefono: 0941597084
cellulare: 3475741467
fax: 0941597084
email: carmelo.srg@tiscali.it

Esecuzione Forzata N.000087/09
promossa da: CRIAS con sede in Catania

**Beni in Brolo (Messina) VIA SOTTO CASTELLO
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/2 di appartamento sito in Brolo (Messina) VIA SOTTO CASTELLO.

Composto da un appartamento costituito da un vano, cucina e corte al piano terra e da un vano, servizio disimpegno e annessa scaletta esterna con pensilina al primo piano, posto al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 66

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

....., proprietà per 1/2 -

....., proprietà per 1/2 foglio 2 mappale 143 subalterno 2, categoria

a/4, classe 2, composto da vani 4, posto al piano T-1, -rendita: 113.62.

Coerenze: Confina: a nord con Via Sottocastello; a sud con Via Umberto I sulla quale prospetta; a ovest con fabbricato particella 142 e a est con fabbricato particella 144.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

QUOTA DI 1/2 RELATIVAMENTE AD UN APPARTAMENTO SITO NEL COMUNE DI BROLO PROV. MESSINA VIA SOTTO CASTELLO.

Unità Immobiliare sita in Brolo Via Sotto Castello costituita da un appartamento a piano terra e primo piano costituito da due vani oltre cucina, servizio, disimpegno con annessa scala e terrazzino, avente una superficie coperta di mq 54, una superficie utile di mq 39, una superficie non residenziale di mq 7, una corte di mq 5 e una superficie lorda complessiva di mq 66.

Caratteristiche zona: in centro storico residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), biblioteca (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), centro commerciale (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (insufficiente), spazi verdi (sufficiente), supermercato (sufficiente).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali le attrazioni paesaggistiche presenti sono: PANORAME ISOLE EOLIE, le attrazioni storiche presenti sono: CASTELLO SARACENO.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0.1), autostrada (1), ferrovia (0.5).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da IN QUALITA' DI COMPROPRIETARIO PER LA QUOTA DI 1/2

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:*

Giudice Dr. SALVATORE SAJA
Curatore/Custode: AVV. CASIMIRO RANDAZZO
Perito: Geom. CARMELO SIRAGUSANO

Esecuzione Forzata N.00087/09
promossa da: CRIAS con sede in Catania

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PATTI a favore di C.R.I.A.S.- CASSA REGIONALE PER IL CREDITO ALLE IMPRESE ARTIGIANE SICILIANE, contro

PER LA QUOTA DI 1/2, a firma di TRIBUNALE DI PATTI in data 18/09/2009 ai nn. 726 iscritto a MESSINA (CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI) in data 15/10/2009 ai nn. 35257/23984

importo ipoteca: 18434,32

importo capitale: 16827,52

Iscrizione legale (Attiva) derivante da ATTO DI INTERVENTO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA a favore di SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE DI MESSINA, contro

PER LA QUOTA DI 1/2, con atto iscritto a MESSINA (CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI) in data 16/11/2009 ai nn. 38860/7506

importo ipoteca: 211707,28

importo capitale: 126292,77

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da ATTO DI PIGNORAMENTO a favore di C.R.I.A.S. - CASSA REGIONALE PER IL CREDITO ALLE IMPRESE SICILIANE contro

PER LA QUOTA DI 1/2 a firma di AVV. Carmelo Patti in data 19/09/2009 ai nn. 726 trascritto a MESSINA (CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI) in data 15/10/2009 ai nn. 35257/23984

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:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'immobile è privo di certificato di agibilità.

Si sono riscontrate delle difformità distributive interne rispetto al progetto concessionato, con la realizzazione di un disimpegno al primo piano, conseguente allo spostamento della scala di collegamento con il piano terra, da interna ad esterna, oltre alla realizzazione di una pensilina di arrivo della medesima scala e di accesso al suddetto primo piano. regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L. 28/2/85, n.47)

Per regolarizzazione difformità compreso oblazione, oneri concessori, autorizzazione in sanatoria, competenze tecniche, etc: € 3.000,00

Per certificato di agibilità comprendente dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e idrico, diritti e competenze tecniche: € 1.500,00

Oneri totali: € 4.500,00

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:**

proprietà per 1/2
proprietà per 1/2 proprietario dal 23/10/1997 ad oggi in forza di denuncia di successione a firma di successione legittima di Messina in data 28/11/2006 ai nn. 47020 a Patti in data 13/10/2008 ai nn. 37 trascritto a

Giudice Dr. SALVATORE SAJA
Curatore/Custode: AVV. CASIMIRO RANDAZZO
Perito: Geom. CARMELO SIRAGUSANO

Esecuzione Forzata N.000087/09
promossa da: CRLAS con sede in Catania

6.2 Precedenti proprietari

proprietaria 1/1proprietario da data antecedente il ventennio al 23/10/1997 in forza di denuncia di successione a firma di successione testamentaria in data 03/09/1952 registrato a Sant'Angelo di Brolo in data 11/03/1953 trascritto a Messina in data 03/04/1953 ai nn. 4402/4131 Si specifica che alla suddetta immobiliare è pervenuto in forza della successione testamentaria giusto testamento pubblico ricevuto dal Notaio Diego Ioppolo di Sant'Angelo di Brolo in data 22/07/1947, registrato al n.220, trascritto il 24/11/1952 ai n.14554/13685.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 54/1981 per lavori di RISTRUTTURAZIONE intestata a Concessione Edilizia rilasciata in data 31/03/1981

P.E. n. 56/2008 per lavori di IN DIFFORMITA' ALLA CONCESSIONE TERR. N.54 DEL 31/03/1981 intestata a Edilizio tratto dalla legge 47/85 presentata in data 24/03/1986- n. prot. 2905 rilasciata in data 11/12/2008 Si precisa che l'unità immobiliare in oggetto risulta sprovista del certificato di agibilità.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/2 di appartamento sito in Brolo (Messina) VIA SOTTO CASTELLO.

Composto da un appartamento costituito da un vano, cucina e corte al piano terra e da un vano, servizio disinquinamento e annessa scaletta esterna con pensilina al primo piano. posto al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 66

Identificata con numero catastale: intestata a proprietà per 1/2

proprietà per 1/2 foglio 2 mappale 143 subalterno 2, categoria a/4, classe 2, composto da vani 4, posto al piano T-1, -rendita: 113.62.

Coerenze: Confina: a nord con Via Sottocastello; a sud con Via Umberto I sulla quale prospetta; a ovest con fabbricato particella 142 e a est con fabbricato particella 144.

L'edificio è stato costruito nel 1940, ristrutturato nel 1981

L'unità immobiliare è identificata con il numero 23 di interno, ha un'altezza interna di circa mt 2.80.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona A - AGGLOMERATO URBANO DI INTERESSE STORICO ARTISTICO

Norme tecniche ed indici: DELIMITAZIONE CENTRO STORICO

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	54,00	1,00	54,00
pensilina	Sup. reale lorda	7,00	0,50	3,50
cortile antistante e scala esterna	Sup. reale lorda	5,00	0,25	1,25
	Sup. reale lorda	66,00		58,75

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.

Copertura:

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

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: acciaio, ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Giudice Dr. SALVATORE SAIJA
Curatore/Custode: AVV. CASIMIRO RANDAZZO
Perito: Geom. CARMELO SIRAGUSANO

Esecuzione Forzata N.000087/09
promossa da: CRIAS con sede in Catania

<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Mano di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: klinker, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: klinker, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: mattonelle di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Metodo comparativo in base ai prezzi medi unitari praticati nella zona, in recenti operazioni di compravendita di beni similini a quelli in oggetto per caratteristiche intrinseche ed estrinseche

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agenzia del territorio di Messina, ufficio tecnico di Brolo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Brolo e comuni limitrofi, Studi tecnici operanti in Brolo.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	66	€ 58.750,00	€ 29.375,00

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:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.406,25
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 4.500,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Giudice Dr. SALVATORE SALIA
Curatore/Custode: AVV. CASIMIRO RANDAZZO
Perito: Geom. CARMELO SIRAGUSANO

Esecuzione Forzata N.000087/09
promossa da: CRIAS con sede in Catania

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:

€ 24.968,75

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:

€ 20.468,75

Relazione lotto 001 creata in data 05/07/2011
Codice documento: E101-09-000087-001



Giudice Dr. SALVATORE SAIJA
Curatore/Custode: AVV. CASIMIRO RANDAZZO
Perito: Geom. CARMELO SIRAGUSANO

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____

Planimetria di u.i.u. in Comune di Brolo

Via Sotto Castello

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 143

Subalterno: 2

Compilata da:

Siragusano Carmelo

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Messina

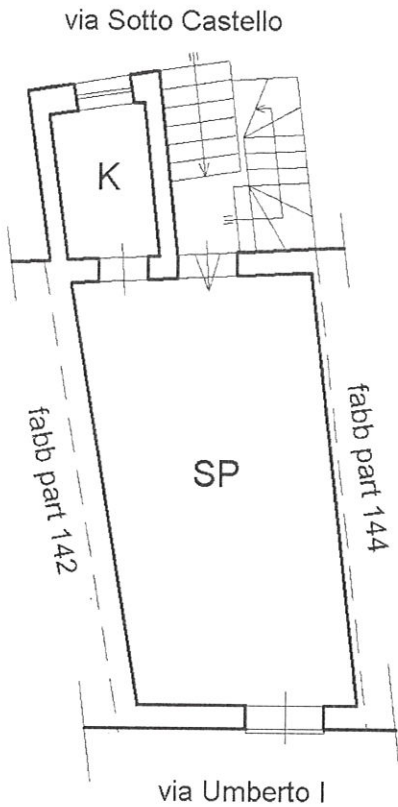
N. 2431

Scheda n. 1

Scala 1:100

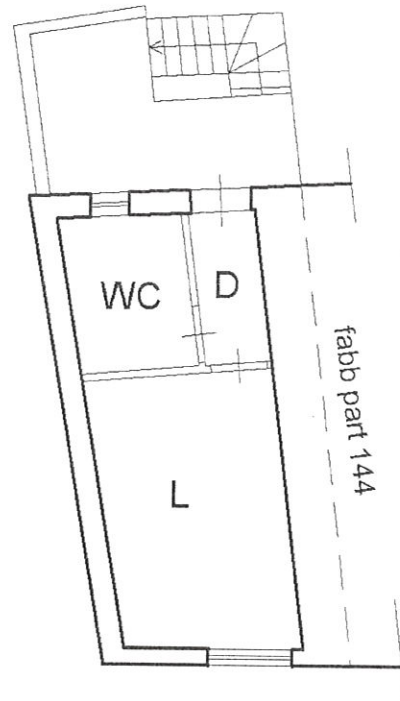
PIANO TERRA

h=2.80



PIANO PRIMO

h=2.80



Geome.



nord