
TRIBUNALE DI PATTI

Esecuzione Immobiliare promossa dal Banco di Sicilia contro

N. Gen. Rep. 0075-05

Giudice dell'Esecuzione: dr. Salvatore Saija

Data di assunzione dell'incarico: 08/03/2007

Data del giuramento: 08/03/2007

Udienza: 05/07/2007

Prossima udienza: _____

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico Incaricato: *ing. Leone Pietro Mazzeo*
Iscritto all'albo della provincia di Messina N°1214
c.f. MZZLPT50T02A478K – P.Iva 00409410834

Indirizzo: CASTELL'UMBERTO C.DA CARNEVALE N°47

Telefono: 0941438419

Cellulare: 3395396056

Fax: 0941438419

e-mail leone.mazzeo@tin.it

Procedura automatizzata - Meccanizzato Professional

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Oggi 28/12/07

IL CANCELLIERE B3
Dott.ssa Pina Miregliotta



Beni in San Piero Patti

Lotto 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Quota di Appartamento (1/6)** sito nel Comune di San Piero Patti via Giordano Bruno n°12; superficie appartamento su due piani, al lordo mq 70,27 + superficie terrazzo mq.9,39 + superficie balconi mq.6,24; si accede dalla scala condominiale di cui all'immobile identificato con la particella 164; è composto da un disimpegno, da un bagno e da una camera al piano secondo e da una cucina e da un terrazzo al terzo piano
- B. In catasto:** foglio 20, particella 166 sub.2, piani secondo e terzo, categoria A/4, classe 3, di 3 vani, rendita €. 130,15.

Coerenze: a nord: eredi Fallo Carmelo

ad est: spazio pubblico

a sud: ditta Geraci Giovanni

ad ovest: Stessa ditta (particella 164)

2. DESCRIZIONE COMPLESSIVA

L'appartamento in questione è situato ai piani secondo e terzo di un vecchio fabbricato ristrutturato, composto da quattro piani fuori terra.

La struttura è interamente in muratura. La copertura dell'intero edificio è parte a terrazza e parte a tetto. Il rivestimento esterno è in intonaco cementizio in discrete condizioni di conservazione. I muri perimetrali risultano essere in muratura ordinaria. L'edificio è situato nel centro storico.

L'appartamento (quota 1/6) oggetto di esecuzione, risulta composto da un disimpegno, da un bagno e da una camera al secondo piano, da una cucina e da un terrazzo al terzo piano; si accede dalla via Giordano Bruno attraverso la scala condominiale in comune con l'immobile identificato con la particella 164.

Caratteristiche zona: centro storico, normale, a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali

Principali collegamenti pubblici (km): strada provinciale (1)

Principali servizi offerti dalla zona: negozi.

3. STATO DI POSSESSO

Occupato/in uso al signor (esecutato-comproprietario per 1/6).

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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale:
Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

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

4.2.1. Pignoramenti:

N. part./gen. 18497/33808 trascritto il 15/09/2005 – Agenzia del
Territorio/Conservatoria RR.II. di Messina
A favore di Banco di Sicilia – A carico:
Il gravame si riferisce a: 1/6 del lotto.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

*4.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: vecchio fabbricato, non
ci sono riscontri.*

4.3.2. Accertamento di conformità Catastale: nessuna difformità.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Cause in corso: *Nessuna*

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

1)-Atto di compravendita del 14/09/1978 notaio Francesco Natoli **a favore** coniugi **contro**
2)-Successione e deceduto il **a favore:** , 3)-Successione **a favore:**
4)-Successione **a favore** (1/6) -5)-Atto
di Donazione di , del 10/02/2006 rep.23018, (rogante Notaio Magno Silverio) **a favore:** .

7. PROPRIETA' ATTUALE

L'immobile è di proprietà in quanto ereditato dei signori: e residente a M comproprietaria
per 5/12; e residente a per 3/12, (esecutato) nato a e residente a comproprietario
per 3/12 e e residente a viale comproprietario per 1/12.

8. PRATICHE EDILIZIE

-Al Comune di San Piero Patti non risultano pratiche edilizie relative all'immobile in
oggetto.

DESCRIZIONE APPARTAMENTO di cui al punto A

L'appartamento è situato nel Comune di San Piero Patti, con accesso dalla via Giordano Bruno
n°12 (l'accesso dalla via Savonarola è stato eliminato) e risulta della consistenza di n°3 vani.
Risulta composto da un disimpegno, da un bagno e da una camera al piano secondo, da una
cucina e da un terrazzo al terzo piano; La superficie dell'appartamento su due piani, al lordo,
risulta di mq 70,27, mentre la superficie non residenziale è di mq.15,63.

L'appartamento risulta rifinito al civile; al piano secondo: pavimenti in gres, infissi esterni in
ferro e avvolgibili, scala in marmo con ringhiera in ferro, porte interne tamburate, portone
d'ingresso in legno; al piano terzo: pavimenti in gres, infissi esterni in alluminio con avvolgibili
in plastica, porte interne tamburate, terrazzo pavimentato con piastrelle. Le pareti del bagno sono
rivestite con piastrelle di ceramica, mentre le rubinetteria e gli apparecchi sanitari sono in

discrete condizioni. L'altezza interna dei vani è di m.2,78 per il secondo piano e di m.2,77 per il terzo piano. Le finiture dell'appartamento sono discrete. Risultano installate delle piastre radianti ma in assenza di caldaia.

In catasto: foglio 20, particella 166 sub.2, categoria A/4, classe 3, di 3 vani, rendita €. 130,15.

Coerenze: a nord: eredi Fallo Carmelo

ad est: spazio pubblico

a sud: ditta Geraci Giovanni

ad ovest: (particella 164)

Destinazione	Superficie Calpestabile [mq]	Coeff.	Superficie commerciale [mq]	Esposizione	Condizioni
Disimpegno P.II	4,56	1.0	4,56	Sud-Ovest	Discrete
Bagno P.II	7,35	1.0	7,35	Sud-Est	Discrete
Camera P.II	16,21	1.0	16,21	interno	Discrete
Cucina P.III	20,20	1.0	20,20	Sud-Ovest	Discrete
Balcone P.II	3,12	0,30	0,94	Est	Discrete
Balcone P.III	3,12	0,30	0,94	Est	Discrete
Terrazzo P.III	9,39	0,30	2,82	Est	Discrete

Superficie Lorda appartamento: mq. 70,27 + super. balconi mq.6,24+super. terrazzo mq.9,39

Superficie Calpestabile appartamento: mq 63,95

Superficie Commerciale complessiva: mq.,53,02

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Struttura completamente in muratura ordinaria;

Componenti Edilizie

Infissi esterni: in ferro e avvolgibili in plastica al p.secondo e in alluminio e avvolgibili in plastica al p.terzo, in discreto stato

Infissi interni: in legno tamburato - in discrete condizioni

Pareti esterne: rivestimento: intonaco cementizio - in cattive condizioni

Percorsi interni: in piastrelle comuni

Portone d'ingresso: in legno - in buono stato

Scala: in marmo con ringhiera in legno, in discrete condizioni

Tramezzature interne: muratura di mattoni - in discreto stato – rifiniti con con tonachina.

Caratteristiche Impianti

Elettrico: sottotraccia - funzionante

Idrico: sottotraccia - funzionante

Telefonico: sottotraccia - funzionante

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Fonti di informazione

-Ufficio tecnico comunale

-Professionisti locali

9.2. Criteri di stima

Si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in San Piero Patti per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima.

Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali, e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà. Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base a dei coefficienti di riduzione:

Tenuto conto della ubicazione, nella immediata periferia, dell'epoca della costruzione, dello stato di conservazione, del rivestimento esterno, si può ritenere equo determinare come il più probabile valore di mercato attuale per l'appartamento in esame in € 370,00 al metro quadrato di superficie lorda. Pertanto abbiamo:

Superficie appartamento al lordo.....mq. 70,27
Superficie non residenziale.....0.30xmq.15,63 =mq. 4,69
Sommano.....mq. 74,96

9.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie [mq]	Valore superficie	Valore complessivo
A. Appartamento	74,96	€. 27.735,20	€. 27.735,20
Valore complessivo del lotto:			€. 27.735,20
Valore della quota di 166,667/1000:			€. 4.622,53

9.4. 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 le difficoltà inerenti la vendita di quota indivisa:

€. 693,38

9.5. Prezzo base d'asta (quota 1/6)

€. 4.622,53 - €.693,38

€.3.929,15

9.6 Valore iniziale del bene ai fini Invim

Si precisa che il bene pignorato non è soggetto ad Invim, essendo stata abrogata dal 1° gennaio 2002 legge 448/2001.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

