

---

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

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



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*

**Beni in San Salvatore Di Fitalia (Messina)**  
**Lotto 001**

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

**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 retrostante 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 donazione.

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

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

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Servizi della zona: farmacie, municipio, negozio al dettaglio, scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (Catania - Fontanarossa 150), ferrovia (Capo D'Orlando 20), autostrada (Rocca di Caprileone-Capo D'Orlando ovest 14).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da

**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 con garanzia ipotecaria a favore di **BANCA POPOLARE S.ANGELO, contro** [REDACTED]

[REDACTED] atto iscritto a Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Messina-Territorio in data 03/08/1992 ai nn. Reg. Gen. 23485 - Reg. Part. 2135.

E' stata variata in data 16-12-2006.

Vi è una formalità successiva per la quale la nota è formalità di riferimento del 24-07-2012, Reg. Gen. 19627 - Reg. Part. 1838.

Unità negoziale:

- appartamento sito in San Salvatore di Fitalia in c/da Grazia al piano 1/S, distinto al C. F. al F. 11 Part. 1204 sub 3 (oggi sub 5).

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da per concessione a garanzia di mutuo - Ipoteca in rinnovazione a favore di **BANCA POPOLARE SANT'ANGELO, contro** [REDACTED]

firma di Avv. Di Giorgio Giannitto Rosaria iscritto a Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Messina-Territorio in data 24/07/2012 ai nn. Reg. Gen. 19627 - Reg. Part. 1838.

Formalità di riferimento del 03-08-1992, Reg. Part. 2135 - Reg. Gen. 23485.

Unità negoziale:

- abitazione di tipo civile sita in San Salvatore di Fitalia in c/da Grazia, distinta al C.F. al F. 11 Part. 1204 sub 3 (oggi sub 5).

#### 4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] firma di Avv. Di Giorgio Giannitto Rosaria in data 20/07/2011 ai nn. Rep. 566, trascritto a Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Messina-Territorio in data 12/08/2011 ai nn. Reg. Gen. 26172 - Reg. Part. 19015.

Unità negoziale:

- appartamento sito in San Salvatore di Fitalia al piano 1/S, distinto al C.F. al F. 11 Part. 1204 sub 5.

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di Banca Popolare Sant'Angelo Soc. Coop. A.R.L. contro [REDACTED]

[REDACTED] ma di Avv. Caludio Calabrò in data 26/11/1996 ai nn. Rep. 1071, trascritto a Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Messina-Territorio in data 08/02/1997 ai nn. Reg. Gen. 3067 - Reg. Part. 2760.

Riguarda la Procedura n. 27/97 R.G.E. Tribunale di Patti, estinta il 14-01-2008.

Unità negoziale:

- abitazione di tipo civile sita in San Salvatore di Fitalia c/da Grazia, distinta al C.F. al F.11 Part. 1204 sub 3 (oggi sub 5).

#### 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: in corrispondenza del lato ovest, realizzazione di un oggetto, prolungando la corte antistante la cucina, a sbalzo dal muro sottostante e poggiante all'estremità su montanti di forati, di circa mq. 5.32 e realizzazione di un vano all'interno del soggiorno di circa mq. 7.10 in cartongesso. Regularizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n.47). Riguarda esclusivamente il balcone perchè la realizzazione della camera all'interno del soggiorno non rispetta gli standard igienico-sanitari, sia per le dimensioni (inferiori a quelle minime), che per la mancanza di aperture dirette, per cui, nello stato d'uso in cui si trova, non si può sanare ma vanno rimosse le divisioni.

Diritti di segreteria: €80,00

Costo di costruzione valutato come il doppio del 5% del computo metrico estimativo: €150,00

Competenze tecnico per redazione pratica, comprensiva di dichiarazione di mancanza di pregiudizio: €600,00

Demolizione pareti nel soggiorno e trasporto in discarica: €250,00

Oneri totali: €1.080,00

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: non è inserito nella scheda catastale l'ampliamento di circa mq. 5.32 della corte antistante la cucina (lato ovest) e il vano realizzato all'interno del soggiorno. Inoltre la corte, rappresentata nella scheda catastale come esclusiva, risulta dal titolo di proprietà essere invece comune all'intero fabbricato. Regularizzabili mediante presentazione pratica docfa. L'ultima catastazione del 28-04-2003 (Prot. n. 111612), per diversa distribuzione degli spazi interni-magazzino-abitazione, rispecchia il progetto comunale di cui alla Concessione Edilizia in Sanatoria N° 19 del 20-10-2003 rilasciata al

insieme in detto progetto non vi è distinzione tra corte esclusiva dei vari appartamenti e corte comune dell'intero fabbricato, in quanto risultavano proprietari i coniugi sopra menzionati. L'atto successivo, del 19-08-2005, e non riporta in allegato alcuna scheda catastale, ma descrive, relativamente all'immobile destinato a a lettera b) punto 4) "l'unità immobiliare al piano seminterrato facente parte del fabbricato in San Salvatore di Fitalia alla contrada Grazia, confinante con a monte con la strada comunale Grazia ed a valle con corte comune del fabbricato ed altra strada comunale". Nelle disposizioni comuni riporta: " Dichiarano e il fabbricato in San Salvatore di Fitalia alla contrada Grazia è munito di corte comune a tutti quelli che hanno ricevuto in icato ai quali si appartiene pure in comune l'area sovrastante e sottostante il fabbricato".

Pratica docfa: €220,00

Oneri totali: €220,00

## 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:

ma 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 [redacted] dichiara di non vantare alcun diritto sul ripostiglio (deposito) posto lato sottostrada (Est), essendo quest' ultimo di proprietà esclusiva [redacted] anche la corte antistante quest'ultimo ripostiglio, confinante con ditta [redacted] 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 [redacted] a conducono anche al ripostiglio lato sottostrada e al terreno sottostante di proprietà [redacted] (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 [redacted] il fabbricato, ai quali si appartiene pure in comune l'area sovrastante e sottostante il fabbricato". Nella descrizione dell'unità immobiliare spettante [redacted] ella 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 [redacted] il terreno sottostante e al locale deposito.

## 6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] 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 [redacted]. 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**



ripostiglio	Sup. reale lorda	4,12	0,50	2,06
corte comune	Sup. reale lorda	46,00	0,10	4,60
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>201,41</b>		<b>129,15</b>

**Caratteristiche descrittive:**

## Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a..
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a..
<i>Travi:</i>	materiale: c.a..
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a. con ringhiera in ferro, ubicazione: esterna, condizioni: manca di rifinitura. Note: collega il piano terra col piano seminterrato.

## Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, condizioni: sufficienti. Note: delimita le scale esterne per l'accesso al piano seminterrato dalla corte comune (passaggio) al piano terra.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone. Note: Per il deposito è in ferro da manutenzionare. Per il ripostiglio è in alluminio e vetro in condizioni buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di laterizi forati, rivestimento: intonaco di cemento. Note: In corrispondenza agli spigoli interni dell'unità immobiliare, lato Sud, si riscontrano fenomeni di umidità.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina e bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: buone. Note: Per il deposito è in ferro a singola anta da manutenzionare. Per il ripostiglio è in alluminio a singola anta in condizioni buone.
<b>Impianti:</b>	
<i>Antenna collettiva:</i>	
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: non funzionante.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, diffusori: stufa.
<i>Gas:</i>	cucina

**Accessori:****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Per la valutazione dell'immobile si seguirà il procedimento 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