

---

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

**Esecuzione Forzata**  
promossa da:  
**BANCA CARIGE S.p.A.**

N. Gen. Rep. 000088/18

Giudice Dr. **PELUSO Gianluca Antonio**  
Custode Giudiziario **Avv. Loredana MACCORA**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Biagio Petrisi*  
*iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. B/4*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Patti*  
*C.F. PTRBG172D261199F- P.Iva 02770270839*

*con studio in Torrenova (Messina) via G. Nicolosi, 9*  
*telefono: 0941784061*  
*cellulare: 3926014286*  
*fax: 0941784061*  
*email: studiotecnicopetrisi@tiscali.it*



**Beni in Capo d'Orlando (Messina) via Cristoforo Colombo, 52/E**  
**Lotto 001**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Capo d'Orlando (Messina) via Cristoforo Colombo, 52/E.

Composto un **appartamento** (attico) al quinto piano, in un fabbricato a sei elevazioni f.t. oltre copertura (foto 1,2 e 3). Un ingresso (foto 4 e 5) immette direttamente in un ampio vano adibito a living room (foto 6,7 e 8), dallo stesso è possibile accedere al vano cucina (foto 9), ad un w.c. (foto 10), ad un bagno (foto 11) e ad un ulteriore vano destinato come camera da letto (foto 12). Al servizio della zona giorno vi sono dei balconi ed un ampio terrazzo dalla veduta panoramica sull' arcipelago delle isole Eolie (foto 13 e 14); anche la cucina risulta dotata di balcone. Tutti gli ambiente risultano adeguatamente areati e illuminati direttamente dall'esterno. Posto al piano 5, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **211,4**.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 1, mappale 106, subalterno 38, categoria A/2, classe 9, superficie catastale totale di 147 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte\*\* di 134 m<sup>2</sup>, composto da vani 7 vani, posto al piano 5, rendita di 506,13.

Coerenze: lato nord prospetta su via Piave, lato ovest con immobile di cui al sub. 37, vano ascensore, vano scala e cortile condominiale, lato est prospetta su via Cristoforo Colombo, lato sud con corte condominiale.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi con parkimetro.

Servizi della zona: municipio (buono), scuola media superiore (buono), polizia (buono), spazi verdi (buono), cinema (buono), palazzetto dello sport (buono), negozio al dettaglio (ottimo).  
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono S. Stefano di Camastra, Sant'Agata Militello, Brolo, Patti, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Porto turistico, Parco dei Nebrodi.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (180), autobus (0.3), autostrada (9), ferrovia (0.35), porto (3).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato \_\_\_\_\_ in qualità di proprietario del bene.

**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 mutuo a favore c

a firma di Notaio Giuseppina BONANNI

in data 13/02/2014 ai nn. Rep. n. 22966, Rac. n. 9707, registrato a Patti in data 13/02/2014 ai nn. 229, serie 1T.

Importo ipoteca:

Importo capitale:

Giudice Dr. PELUSO Gianluca Antonio  
Curatore/Custode: Avv. Loredana MACCORA  
Perito: Ing. Biagio Petrisi



Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo Rep. n. 455 del 02/05/2017, Tribunale di Patti a favore di

importo ipoteca:

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da atto di Precetto del 20/03/2018 a favore di

in data 23/07/2018 ai nn. 863, in data 03/10/2018 ai nn. costituisce nel presente procedimento, esclusivamente per la tutela del credito esposto dalla dante causa, a mezzo della sua procuratrice tramite comparsa di costituzione ex art. 111 C.P.C.

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: non è stata realizzata la porta di accesso dal sub 36 al sub 38 regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 14 L.R. 16/2016 ex Art. 13 L 28/2/85, n.47).

Oneri e Competenze: € 2.500,00

Oneri totali: € 2.500,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: non è stata realizzata la porta di accesso dal sub 36 al sub 38 regolarizzabili mediante procedura di variazione catastale (Docfa).

Oneri e Competenze: € 500,00

Oneri totali: € 500,00

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:**

, proprietà 1/1 proprietario dal 22/10/2011  
ad oggi in forza di ricongiungimento di usufrutto del 22/10/2011 protocollo n. MRO122664  
in atti dal 30/05/2012 registrazione: (n.14158.1/2012).

6.2 **Precedenti proprietari:**

dal 20/09/2006 al 22/10/2011.  
, nuda proprietà 1/1. Proprietario dal  
20/09/2006 al 22/10/2011 in forza di atto di donazione a firma di Notaio Domenico Giardina in data 20/09/2006 ai nn. Rep. n. 53.882, Rac. n. 8.578, registrato a Sant'Agata Militello in data 19/10/2006 ai nn. 892, Serie 1T, trascritto a Messina presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex. Conservatoria RR. II.) in data 20/10/2006 ai nn. 24445/44283.

Proprietario dal 10/08/1966 al  
20/09/2006 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Pericle Giuffrè in data 17/07/1966, trascritto a Messina presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex. Conservatoria RR. II.) in data 10/08/1966 ai nn. 12581/14047.



**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. 14/66 e successive varianti** per lavori di costruzione di un fabbricato di civile abitazione  
Licenza Edilizia rilasciata in data 02/04/1966. Tale atto amministrativo si riferisce all'intero fabbricato.

**P.E. n. 65/71** per lavori di variante alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione intestata  
Licenza Edilizia rilasciata in data 06/07/1971, l'agibilità è stata rilasciata in data 28/12/1978. Tale atto amministrativo si riferisce all'intero fabbricato.

**P.E. n. 124/2012** per lavori di regolarizzazione dell'installazione di una piattaforma elevatrice e dei lavori eseguiti nelle due unità immobiliari al quinto piano i  
Autorizzazione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L.28/2/85 n°47) presentata in data 18/06/2012 - n. prot. 13990, rilasciata in data 28/09/2012. Tale atto amministrativo si riferisce all'immobile pignorato. Non è seguita richiesta di agibilità.

Descrizione <b>appartamento</b> di cui al punto <b>A</b>
--

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Capo d'Orlando (Messina) via Cristoforo Colombo, 52/E.

Composto da un **appartamento** (attico) al quinto piano, in un fabbricato a sei elevazioni f.t. oltre copertura (foto 1,2 e 3). Un ingresso (foto 4 e 5) immette direttamente in un ampio vano adibito a living room (foto 6,7 e 8), dallo stesso è possibile accedere al vano cucina (foto 9), ad un w.c. (foto 10), ad un bagno (foto 11) e ad un ulteriore vano destinato come camera da letto (foto 12). Al servizio della zona giorno vi sono dei balconi ed un ampio terrazzo dalla veduta panoramica sull'arcipelago delle isole Eolie (foto 13 e 14); anche la cucina risulta dotata di balcone. Tutti gli ambienti risultano adeguatamente areati e illuminati direttamente dall'esterno. Posto al piano 5, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **211,4**.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a Valenti Francesco, foglio 1, mappale 106, subalterno 38, categoria A/2, classe 9, superficie catastale totale di 147 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte\*\* di 134 m<sup>2</sup>, composto da vani 7 vani, posto al piano 5, rendita di 506,13.

Coerenze: lato nord prospetta su via Piave, lato ovest con immobile di cui al sub. 37, vano ascensore, vano scala e cortile condominiale, lato est prospetta su via Cristoforo Colombo, lato sud con corte condominiale.

L'edificio è stato costruito nel 1966.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 52/E di interno, ha un'altezza interna di circa 2,85 ml. (zone controsoffittate 2,47 ml.).

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera n.35 del 03/09/2007 (D. Dir.235 del 12/03/2007) l'immobile è identificato nella zona B.



Norme tecniche ed indici:

Sottozona: B1.1.

Denominazione: città consolidata (centro urbano).

Destinazione d'uso: residenza permanente, attività commerciali, uffici e studi professionali, artigianato purchè non molesto e non inquinante, ricettività turistico-alberghiera, locali di uso pubblico (come sale di riunione, cinematografi, ristoranti, ecc.).

Densità territoriale max (mc/mq): 4,10.

Densità fondiaria max (mc/mq): 5,00 (2).

Piano particolareggiato: facoltativo.

Piano di lottizzazione: obbligatorio per le aree non urbanizzate, ai sensi dell'art. 21 L.R. 71/78.

Dimensione minima del PdL: -----

Attrezzature (1) (mq/ab) istruzione: nelle sedi indicate dal PRG.

Attrezzature (1) (mq/ab) interesse comune: nelle sedi indicate dal PRG.

Attrezzature (1) (mq/ab) parchi, giuoco, sport: nelle sedi indicate dal PRG.

Attrezzature (1) (mq/ab) parcheggi: 2,50.

Dimensione minima dei lotti (mq): 120.

Indice di copertura max (mq/mq): -----

Tipologia edilizia: libera.

N° max piani f.t.: 4.

Altezza max piani f.t. (m): 14,50.

Distanze tra fabbricati test. cieche: 0,00;  
fronti finestre: 10,00.

Distanze dal confine test. cieche: 0,00;  
fronti finestre: 5,00.

Distanze dal ciglio stradale: come da tavv. di PRG.

Costruzioni accessorie: -----

Indice di piantumazione (n/ha): -----

Prescrizioni: vedi NTA art. 54

NOTE: (1) Per il dimensionamento degli standards ad agni abitante corrispondono 100 mc.

(2) o il 70% del volume esistente.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno	Sup. reale netta	84,37	1,00	84,37
Camera	Sup. reale netta	19,65	1,00	19,65
Bagno	Sup. reale netta	5,87	1,00	5,87
Cucina	Sup. reale netta	8,23	1,00	8,23
w.c.	Sup. reale netta	1,00	1,00	1,00
Terrazzo	Sup. reale netta	56,40	0,25	14,10
Balcone	Sup. reale netta	4,08	0,50	2,04
Balcone	Sup. reale netta	3,36	0,50	1,68
Balcone	Sup. reale netta	8,11	0,50	4,05
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>191,07</b>		<b>141,00</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

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

Note: a causa di evidenti fenomeni infiltrativi, si rende necessario il ripristino in più punti.

*Travi:*

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

Note: a causa di evidenti fenomeni infiltrativi, si rende necessario il ripristino in più punti.



<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: da normalizzare. Note: parecchie porzioni di intradosso dei solai presentano un evidente stato di degrado dove, persino in alcuni punti, si sono palesati fenomeni di sfondellamento.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: da normalizzare. Note: a causa di evidenti fenomeni infiltrativi, si rende necessario il ripristino in più punti dell'intradosso degli stessi.
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: da normalizzare.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: da normalizzare.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: da normalizzare. Note: al momento del sopralluogo non erano collocate le cornici, seppur nella disponibilità del proprietario.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: da ristrutturare. Note: il proprietario ha riferito che allo stato attuale è in attesa di uno studio di prevalutazione relativo all'ottenimento delle agevolazioni fiscali mediante miglioramento energetico (note come I10%).
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: laminato, condizioni: sufficienti. Note: manca la collocazione del battiscopa
<i>Plafoni:</i>	materiale: stabilitura, condizioni: da ristrutturare. Note: parecchie porzioni di intradosso dei plafoni presentano un evidente stato di degrado dove, persino in alcuni punti, si sono palesati fenomeni di sfondellamento che hanno cancellato le finiture. Riferito limitatamente a parte del living room e della camera.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: da ristrutturare.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: vasistas, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: da normalizzare.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente al bagno, w.c., cucina e balconi.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente; materiale: legno massello; accessori: senza maniglione antipánico; condizioni: sufficienti.
<b>Impianti:</b>	
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: sufficienti.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato ed in polipropilene, condizioni: sufficienti.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: sufficienti. Note: non in esercizio
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: Bombole di GPL, rete di distribuzione: tubi in rame.



*Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: elettrica, diffusori: pompe di calore, condizioni: da normalizzare.  
Riferito limitatamente alla living room e camera da letto.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

A partire dalle considerazioni sulla natura dei beni sopra descritti, proceduto ad un'analisi del mercato immobiliare, anche attraverso le informazioni assunte presso operatori economici del settore, si è riscontrato che effettivamente esiste nella zona d'interesse un mercato (di scambio e locazione) di beni aventi analoghe caratteristiche: è quindi possibile applicare il metodo sintetico comparativo, che nel caso in questione appare quello capace di condurre ai risultati più certi ed attendibili. Tale criterio consiste nella determinazione, sulla base dei prezzi riscontrati in reali transazioni di beni, del più probabile valore unitario di immobili aventi caratteristiche tecnico-commerciali simili, ubicati nella stessa zona o in zone vicine, venduti in condizioni ordinarie di mercato e di cui si conoscono i prezzi recenti. Pertanto, stabilite le similitudini tecniche ed economiche, comparando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni sopra descritti, si è determinato, per ciascuno il prezzo medio unitario più probabile in una libera contrattazione di mercato a cui andrà applicato un coefficiente di degrado di vetustà, riferito agli anni di realizzazione, e, quindi, si è determinato il valore globale.

### 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: locali.

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	211,4	€ 281.990,00	€ 281.990,00

### 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: € 42.298,50  
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00  
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: € 239.691,50  
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: € 236.691,50

Relazione lotto 001 creata in data 26/05/2021  
Codice documento: E101-18-000088-001

il perito  
Ing. Biagio Petrisi  
(firmato digitalmente)

Firmato digitalmente da  
**BIAGIO PETRISI**  
O = Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina  
Codice Fiscale = 0117180120201199F  
C = IT

Giudice Dr. PELUSO Gianluca Antonio  
Curatore/Custode: Avv. Loredana MACCORA  
Perito: Ing. Biagio Petrisi

