

---

**TRIBUNALE DI PATTI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Esecuzione Forzata**  
promossa da:  
**Banco di Sicilia SPA**

N. Gen. Rep. **000059/04**

**Giudice Dr. Salvatore Saija**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Pina Sofia*  
*iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 1131*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Patti al N. 60*  
*C.F. SFOPN169S51A638T- P.Iva 02696030838*

*con studio in Falcone (Messina) VIA A.Toscanini,13*  
*telefono: 0941/34178*  
*cellulare: 3470819310*  
*fax: 0941/34178*  
*email: studio.atena@tiscali.it*

**Beni in Gioiosa Marea (Messina) via Carlo Alberto N° 46**  
**Lotto 001**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Magazzino/deposito sito in Gioiosa Marea (Messina) via Carlo Alberto N° 46.

Composto da un locale magazzino/garage, due locali magazzino/deposito, un piccolo locale caldaia e un androne con annesso vano scala. posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **185,42**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 5 mappale 863 subalterno 1, categoria C/2, classe 3, composto da vani 140 mq, posto al piano T, - rendita: 339,83.

Coerenze: l'immobile confina con la via Carlo Alberto, con la part. 864 e con terreno della stessa ditta.

Note: L'immobile oggetto di stima è intestato soltanto al s [REDACTED] in quanto la Licenza di Costruzione rilasciata dal comune di Gioiosa Marea era intestata soltanto ad un solo proprietario.

---

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il fabbricato oggetto di stima si trova nel centro del Comune di Gioiosa Marea e dista circa 500 m dalla S.S.113 che attraversa tale comune.

Il Fabbricato oggetto di stima è indicato nell'atto di Pignoramento immobiliare trascritto a Messina il 06/10/2004 al N° 35161/23461 (Fg. 5 part. 863 sub 1).

L'immobile è ubicato nella via Carlo Alberto N° 46 del centro abitato del Comune di Gioiosa Marea; è di proprietà del signor:

██████████ (Debitore esecutato).

In merito al fabbricato in oggetto, in data 09/11/1966 è stata rilasciata Licenza di Costruzione dal comune di Gioiosa Marea, soltanto a nome del signor ██████████

Inoltre dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Messina, l'immobile oggetto di stima risulta intestato soltanto al Sig. :

██████████ ██████████  
L'immobile in oggetto (Fg. 5 part 863 sub 1) è un magazzino deposito, utilizzato dai sigg. ██████████ anche come garage; esso è posto al piano terra di un edificio a tre elevazioni, ed è composto da: due locali adibiti a magazzino deposito, un piccolo locale caldaia, un magazzino garage e infine un androne con vano scala che serve di ingresso ai due locali utilizzati come magazzino/deposito e ai piani superiori.

L'immobile confina con un fabbricato (part. 864), con terreno della stessa ditta, e con la via Carlo Alberto sulla quale prospettano gli ingressi principali.

Urbanisticamente l'immobile ricade secondo le disposizioni del PRG attualmente in vigore, approvato con D.A. N° 21/77 del 04/01/1977, in zona "B1" (Zone urbane e di saturazione).

Il fabbricato in questione non fa parte di un condominio ed è utilizzato dai sigg. ██████████ durante la visita di sopralluogo si sono riscontrate delle difformità nella organizzazione interna degli ambienti, rispetto al progetto presentato al comune e riguardano qualche divisione interna e la realizzazione del piccolo locale caldaia; in merito a tali difformità sono state prese le opportune informazioni presso il comune di Gioiosa Marea ed è stato riscontrato che dal momento che non vi è aumento di volumetria del fabbricato non è necessario procedere con nessuna pratica di Sanatoria Edilizia.

La struttura portante del fabbricato è parte in c.a. e parte in pietrame con solai in laterocemento; la scala di collegamento ai piani superiori è in c.a. ed è rivestita in marmo con ringhiera in ferro battuto; l'androne di ingresso è pavimentato con mattonelle di ceramica e le pareti sono intonacate; il locale magazzino/garage si presenta in qualche tratto con pavimentazione in mattonelle di graniglia mentre nella restante parte è lasciato a rustico, le pareti sono anch'esse prive di rivestimento; nei due locali magazzino/deposito e nel locale caldaia il pavimento è costituito da un battuto di cemento, mentre le pareti sono lasciate a rustico. Esternamente il fabbricato in questione è rifinito con intonaco cementizio e con tinteggiatura; gli infissi che prospettano sulla via Carlo Alberto sono costituiti da due saracinesche e dal portone di ingresso in ferro e vetro; i rimanenti infissi sono realizzati con grate di ferro e vetro, mentre le porte interne sono in legno tamburato. Le altezze utili interne sono: nel locale magazzino/garage m 4.15, nei due locali magazzino/deposito m 3.40 e nell'androne di m 3.85. Per quanto riguarda l'impiantistica, quello idrico e quello termico sono assenti mentre quello elettrico è funzionante ma non a norma; inoltre esiste un solo contatore Enel a servizio sia del piano terra che del primo piano.

In conclusione il fabbricato in oggetto si presenta con scarse condizioni di manutenzione ad eccezione dell'androne/vano scala unico ambiente rifinito.

Caratteristiche zona:	centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	biblioteca (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), spazi verdi (sufficiente), supermercato (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali  
Collegamenti pubblici (km): autobus (0,200), ferrovia (1,200).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED] 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 ipotecario decentrato a favore di **CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E. PER LE PROVINCE SICILIANE**, contro [REDACTED] a firma di Notaio Guido Fazio in data 22/12/1986 ai nn. 9133/3855 registrato a Patti in data 29/12/1986 ai nn. 367 iscritto a Messina in data 02/01/1987 ai nn. 5  
importo ipoteca: £ 150.000.000  
importo capitale: £ 75.000.000

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da Atto di precetto a favore di Banco di Sicilia S.p.A. contro [REDACTED] a firma di Avv. Antonino Trifilò in data 24/06/2004 trascritto a Messina in data 22/07/2004 ai nn. 17615/26843

**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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED] proprietario dal 30/01/1966 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Francesco Natoli in data 30/01/1966 registrato a Patti in data 16/02/2007 ai nn. 194 trascritto a Messina in data 29/03/1966 ai nn. 6013/5412 L'atto di Compravendita è riferito ad un terreno (Fig. 5 part. 742/B) sito nel comune di Gioiosa Marea; non è stato possibile però dimostrare che il fabbricato oggetto di stima sia stato realizzato nel suddetto terreno.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. N° 19/1966** per lavori di Progetto per la costruzione di una casa di abitazione in Gioiosa Marea intestata a [REDACTED] Licenza di Costruzione rilasciata in data 09/11/1966 Si evidenzia che la Licenza di Costruzione rilasciata dal comune di Gioiosa Marea è intestata soltanto a nome del Sig. C [REDACTED] e che il progetto reperito al comune è sprovvisto di relazione tecnica per cui non è stato possibile verificare su quale particella di terreno sia stato costruito il fabbricato oggetto di stima.

Descrizione **Magazzino/deposito** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Magazzino/deposito sito in Gioiosa Marea (Messina) via Carlo Alberto N° 46.

Composto da un locale magazzino/garage, due locali magazzino/deposito, un piccolo locale caldaia e un androne con annesso vano scala. posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **185,42**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 5 mappale 863 subalterno 1, categoria C/2, classe 3, composto da vani 140 mq, posto al piano T, - rendita: 339,83.

Coerenze: l'immobile confina con la via Carlo Alberto, con la part. 864 e con terreno della stessa ditta.

Note: L'immobile oggetto di stima è intestato soltanto al sig. [REDACTED] in quanto la Licenza di Costruzione rilasciata dal comune di Gioiosa Marea era intestata soltanto ad un solo proprietario. L'edificio è stato costruito nel 1966.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 44-46-48 di interno, ha un'altezza interna di circa m 4,15 -m 3,40 - m 3,85.

L'immobile da stimare è sito nel comune di Gioiosa Marea via Carlo Alberto N° 46, esso è il piano terra di un edificio a tre elevazioni. Viene utilizzato dai sigg. [REDACTED] internamente è costituito da un locale magazzino/garage, da due locali magazzino/deposito, da un piccolo locale caldaia e da un'androne con annesso vano scala che consente l'accesso ai piani superiori. Il suddetto fabbricato confina: con la via Carlo Alberto da cui si accede, con un fabbricato (part. 864) e con terreno della stessa ditta. Le condizioni di manutenzione del piano terra in questione risultano scarse ad eccezione dell'androne-vano scala, unici ambienti rifiniti. Esso è stato realizzato con regolare Licenza di Costruzione rilasciata dal comune di Gioiosa Marea in data 09/11/1966 la quale risulta però intestata soltanto al sig. [REDACTED]

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.A. n° 21/77 del 04/01/1977 l'immobile è identificato nella zona B1 (Zone urbane e di saturazione)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino/deposito/garage	Sup. reale lorda	185,42	1,00	185,42
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>185,42</b>		<b>185,42</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: c.a. misto a pietrame, condizioni: sufficienti.  
*Travi:* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.  
*Solai:* tipologia: latero-cemento, condizioni: sufficienti.  
*Scale:* tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: Saracinesche, materiale: ferro, condizioni: sufficienti.  
*Infissi esterni:* tipologia: fissi, materiale: ferro, protezione: inferriate, materiale protezione: ferro, condizioni: scarse.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: scarse.  
*Pareti esterne:* materiale: c.a. misto a pietrame, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.  
*Pavim. Interna:* materiale: battuto di cemento, condizioni: scarse.  
*Pavim. Interna:* materiale: mattonelle di graniglia, condizioni: pessime.  
*Portone di ingresso:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro e vetro, condizioni: sufficienti.  
*Scale:* posizione: interna, rivestimento: marmo, condizioni: buone.

Impianti:

*Elettrico:* tipologia: con cavi a vista, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.  
Note: Non esiste un contatore Enel indipendente per l'immobile in oggetto.

**Accessori:**

---

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Sintetica-Comparativa, ossia si calcola il valore dell'immobile da stimare facendo riferimento ad altri immobili compravenduti nella zona in oggetto e con caratteristiche simili.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Messina., Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina., ufficio tecnico di Gioiosa Marea., Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: operanti nella zona in oggetto., liberi professionisti che operano nel territorio in oggetto..

**8.3. Valutazione corpi**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>magazzino/deposito</b>	185,42	€ 92.710,00	<b>€ 92.710,00</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:

**€ 13.906,50**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 0,00**

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:

**€ 78.803,50**

Relazione lotto 001 creata in data 02/05/2007  
Codice documento: E101-04-000059-001

il perito  
Arch. Pina Sofia

**Beni in Gioiosa Marea (Messina) via Carlo Alberto N° 46**  
**Lotto 002**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Gioiosa Marea (Messina) via Carlo Alberto N° 46.

Composto da un ingresso-soggiorno, quattro camere, un soggiorno-pranzo, un ripostiglio, una cucina, un servizio igienico e un piccolo wc-lavanderia. posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **225,78**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 5 mappale 863 subalterno 2, categoria A/2, classe 5, composto da vani 8 vani, posto al piano 1, - rendita: € 169,40.

Coerenze: L'immobile confina con la via Carlo Alberto, con fabbricato ( part. 864) e con terreno della stessa ditta.

Note: L'immobile oggetto di stima è intestato soltanto a nome del s [REDACTED] in quanto la Licenza di Costruzione era stata rilasciata solo a nome di quest' ultimo.

---

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il fabbricato oggetto di stima si trova nel centro del Comune di Gioiosa Marea e dista circa 500 m dalla S.S.113 che attraversa tale comune.

Il fabbricato oggetto di stima è indicato nell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Messina il 06/10/2004 al N° 35161/23461 (Fg. 5 part. 863 sub 2). L'immobile è ubicato in via Carlo Alberto N° 46 del centro abitato del comune di Gioiosa Marea; è di proprietà del signor:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
In merito al fabbricato in oggetto in data 09/11/1966 è stata rilasciata Licenza di Costruzione dal Comune di Gioiosa Marea però soltanto a nome del signor [REDACTED]  
Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Messina, l'immobile oggetto di stima risulta intestato soltanto al Sig. :

[REDACTED]  
L'immobile in oggetto (fg. 5 part. 863 sub 2) è un appartamento utilizzato dai sigg. [REDACTED] [REDACTED] come abitazione; esso è posto al primo piano di un edificio a tre elevazioni, ed è composto da: quattro camere, un bagno, una cucina, un piccolo ingresso-soggiorno, un ripostiglio, un pranzo soggiorno ed il vano scala; è fornito di balcone che prospetta sulla via Carlo Alberto ed un ampio terrazzo posto sul lato posteriore che si affaccia su terreno della stessa ditta.

Durante la visita di sopralluogo si è constatato qualche lieve difformità nella distribuzione degli ambienti interni rispetto al progetto originario, mentre esternamente e precisamente nel terrazzo i proprietari hanno realizzato abusivamente, un piccolo wc-lavanderia ed aumentata la superficie stessa del terrazzo. In merito a tali abusi edilizi sono state prese le opportune informazioni presso il comune di Gioiosa Marea dove è emerso che :

- soltanto il piccolo wc-lavanderia costituisce nuova cubatura per l'edificio, tuttavia si può ricorrere alla L.R. n° 4/2003 per sistemare tale situazione attraverso il pagamento di € 50, 00 al mq;
- il terrazzo e le divisioni interne diverse dal progetto originario non comportano invece il pagamento di nessuna oblazione per abusivismo edilizio in quanto non è stata aumentata la cubatura del fabbricato originario.

L'immobile confina con un fabbricato (part. 864), con terreno della stessa ditta e con la via Carlo Alberto sulla quale prospetta l'ingresso principale dell'intero stabile.

Urbanisticamente l'immobile ricade secondo le disposizioni del PRG attualmente in vigore, approvato con D.A. N° 21/77 del 04/01/1977, in zona "B1" (Zone urbane e di saturazione).

L'immobile in questione non fa parte di un condominio ed è utilizzato esclusivamente dai sigg. [REDACTED]

La struttura portante del fabbricato è parte in c.a. e parte in pietrame con solai in laterocemento; la scala di collegamento ai vari piani è in c.a. ed è rivestita in marmo con ringhiera in ferro battuto e corrimano in legno; la pavimentazione interna è costituita in parte con mattonelle di graniglia ed in parte in lastre di marmo; le pareti sia interne che esterne sono rivestite con intonaco cementizio; sia la cucina che il bagno sono rivestiti con mattonelle di ceramica per un'altezza di circa m 2,00; internamente l'appartamento ha un'altezza interna utile di m 3,05; gli infissi esterni sono in legno con serrande in PVC mentre le porte interne sono in legno; per quanto riguarda l'impiantistica quello elettrico e quello idrico sono presenti e funzionanti, quello termico è costituito da caldaia aliimentata a metano posta nel locale apposito al piano terra e da radiatori in alluminio;

In conclusione l'appartamento in oggetto si presenta con una mediocre esposizione panoramica mentre le condizioni di manutenzione sono sufficienti.

Caratteristiche zona:	centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	biblioteca (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), spazi verdi (sufficiente), supermercato (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,200), ferrovia (1,200).

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] 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 ipotecario decentrato a favore di **CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E. PER LE PROVINCE SICILIANE**, contro [REDACTED] a firma di Notaio Guido Fazio in data 22/12/1986 ai nn. 9133/3855 registrato a Patti in data 29/12/1986 ai nn. 367 iscritto a Messina in data 02/01/1987 ai nn. 5  
importo ipoteca: £ 150.000.000  
importo capitale: £ 75.000.000

##### 4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto di precetto a favore di Banco di Sicilia S.p.A. contro [REDACTED] a firma di Avv. Antonino Trifilò in data 24/06/2004 trascritto a Messina in data 22/07/2004 ai nn. 17615/26843

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: realizzazione di un piccolo w.c. lavanderia. regolarizzabili mediante L.R. n°4/2003  
oblazione e spese tecniche: € 514,00  
Oneri totali: € 514,00

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] proprietario dal 30/01/1966 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Francesco Natoli in data 30/01/1966 registrato a Patti in data 16/02/2007 ai nn. 194 trascritto a Messina in data 29/03/1966 ai nn. 6013/5412 L'atto di Compravendita è riferito ad un terreno (Fig. 5 part. 742/B) sito nel comune di Gioiosa Marea. Non è stato possibile però dimostrare che su tale terreno sia stato realizzato il fabbricato in oggetto.

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. N° 19/1966** per lavori di Progetto per la costruzione di una casa di abitazione in Gioiosa Marea intestata a [REDACTED] Licenza di Costruzione rilasciata in data 09/11/1966 Si evidenzia che la Licenza di costruzione rilasciata dal comune di Gioiosa Marea è intestata soltanto a nome del Sig [REDACTED]

### Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Gioiosa Marea (Messina) via Carlo Alberto N° 46.

Composto da un ingresso-soggiorno, quattro camere, un soggiorno-pranzo, un ripostiglio, una cucina, un servizio igienico e un piccolo wc-lavanderia. posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **225,78**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 5 mappale 863 subalterno 2, categoria A/2, classe 5, composto da vani 8 vani, posto al piano 1, - rendita: € 169,40.

Coerenze: L'immobile confina con la via Carlo Alberto, con fabbricato ( part. 864) e con terreno della stessa ditta.

Note: L'immobile oggetto di stima è intestato soltanto a nome del sig. [REDACTED] in quanto la Licenza di Costruzione era stata rilasciata solo a nome di quest' ultimo.

L'edificio è stato costruito nel 1966.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 46 di interno, ha un'altezza interna di circa m 3.05.

Il fabbricato da stimare è posto nel Comune di Gioiosa Marea via Carlo Alberto N° 46, esso è il primo piano di un edificio a tre elevazioni ed è utilizzato dai sigg. [REDACTED] come propria abitazione. Internamente è costituito da un piccolo ingresso-soggiorno, quattro camere, un soggiorno-pranzo, un ripostiglio, una cucina e un servizio igienico. L'immobile in questione confina: con la via Carlo Alberto da cui si accede, con un fabbricato (part. 864) e con terreno della stessa ditta. Dal sopralluogo effettuato si è constatato qualche piccola difformità a livello distributivo interno mentre all'esterno è stato ricavato abusivamente un piccolo wc-lavanderia ed ampliato il terrazzo, (vedasi elaborato grafico redatto dal C.T.U.); complessivamente le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono risultate sufficienti. Il fabbricato è stato realizzato con regolare Licenza di Costruzione rilasciata da Comune di Gioiosa Marea in data 09/11/1966 soltanto a nome del sig. [REDACTED]

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.A. N°21/77 del 04/01/1977 l'immobile è identificato nella zona B1 (Zone urbane e di saturazione)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento a civile abitazione	Sup. reale lorda	190,70	1,00	190,70
Terrazzo-balcone	Sup. reale lorda	35,08	0,20	7,02
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>225,78</b>		<b>197,72</b>

#### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

*Strutture orizzontali:*

materiale: muratura di pietrame, condizioni: sufficienti.

*Travi:*

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

*Solai:*

tipologia: latero-cemento, condizioni: sufficienti.

*Scale:*

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: sufficienti.

*Balconi:*

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:*

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: PVC, condizioni: sufficienti.

*Infissi interni:*

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

*Pareti esterne:*

materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: mattonelle di graniglia, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: marmo, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	posizione: interna, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti.
<b>Impianti:</b>	
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: sufficienti.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: sufficienti.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi, condizioni: sufficienti.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti.

#### **Accessori:**

### **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

#### **8.1. Criterio di Stima**

Sintetica-Comparativa, ossia si calcola il valore dell'immobile da stimare facendo riferimento ad altri immobili compravenduti nella zona in oggetto e con caratteristiche simili.

#### **8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Gioiosa Marea, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: operanti nella zona in oggetto, tecnici liberi professionisti operanti nel settore immobiliare..

#### **8.3. Valutazione corpi**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>appartamento</b>	225,78	€ 158.172,80	<b>€ 158.172,80</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:

**€ 23.725,92**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 514,00**

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:

**€ 134.446,88**

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:

**€ 133.932,88**

Relazione lotto 002 creata in data 02/05/2007  
Codice documento: E101-04-00059-002

il perito  
Arch. Pina Sofia