

**Beni in Brolo (Messina) Via Dante, 2**  
**Lotto 005**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa unifamiliare sito in Brolo (Messina) Via Dante, 2. Composto da seminterrato, piano rialzato, piano primo e sottotetto; sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 1271. Identificato al catasto fabbricati: partita 2326 intestata a [redacted] Piraino il 27.11.1935; foglio 2 mappale 582 categoria Ente Urbano, superficie catastale 480, posto ai piani dal seminterrato al secondo (sottotetto). Coerenze: a nord con la part. 588, ad est con la part. 317, a sud con part. 218 (Via Dante) e ad ovest con part. 739 (Via Carrubbera). Note: la part. 582, ricadente in un'area di enti urbani e promiscui, comprende le partt. 589 e 615.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il lotto in esame è costituito da un fabbricato a due elevazioni fuori terra, oltre piano seminterrato e sottotetto abitabile, con ingresso principale dal civico n. 2 di Via Dante, censito al foglio 2 part. 582. La struttura è composta da telai in c.a. tompagnati con laterizi forati, solai latero-cementizi, scala elicoidale interna in c.a. ed ascensore, copertura piana e a tetto rivestita con tegole in cotto. L'edificio rientra quindi nella tipologia della villa unifamiliare. Nel suo complesso, il corpo di fabbrica viene presentato nello stato in cui si trovava al momento della fase di accesso ai luoghi, ossia utilizzato da un nucleo familiare allargato; tuttavia l'immobile presenta potenzialità di autonomia funzionale relativamente a ciascun piano, subordinata alla trasformazione e all'isolamento dei collegamenti verticali (vano scala ed ascensore).

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

Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), cinema (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), musei (insufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), parco giochi (sufficiente), polizia (sufficiente), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), spazi verdi (sufficiente), supermercato (sufficiente).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali i principali centri limitrofi sono Capo d'Orlando, Gioiosa Marea, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco dei Nebrodi, le attrazioni storiche presenti sono: Centri Storici di Brolo e Piraino.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,2), autostrada (2,7), ferrovia (1,3), superstrada (0,1).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore senza titolo.

**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*

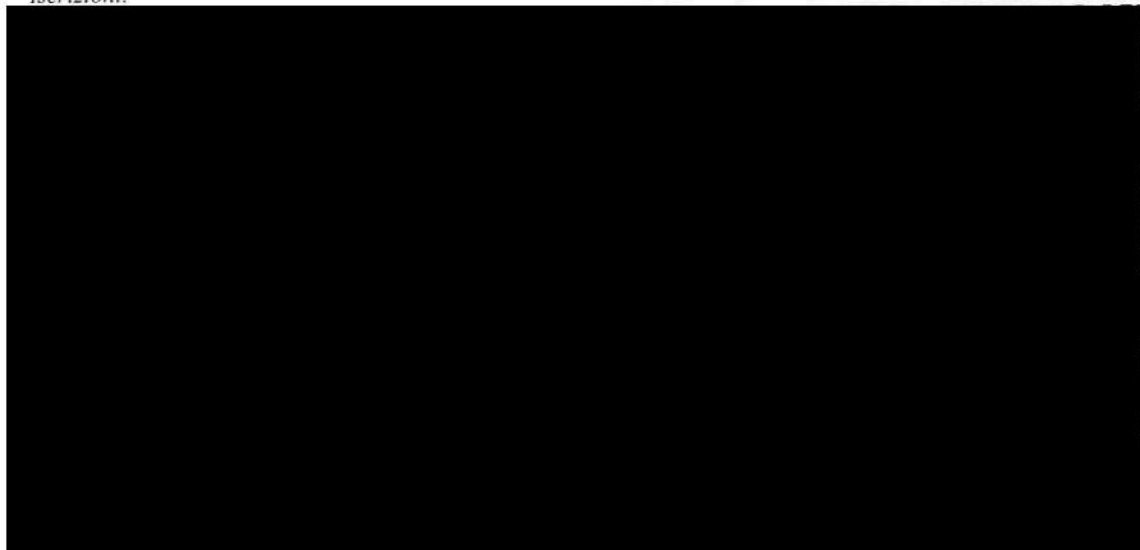
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*

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 giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n. 1261/94, emesso dal Sig. Presidente del Tribunale di

4.2.2.

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 riportato in mappa non è rispondente al riscontro dei dati derivanti dalle visure catastali, regolarizzabili mediante Pratica Pregeo e Docfa

Spesa per istruzione pratiche e trasferte presso la sede provinciale del Catasto: € 350,00

Spese tecnico incaricato: € 500,00

Oneri totali: € 850,00

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:**

[redacted] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio [redacted], trascritto a Messina in data 02/05/1978 ai nn. 8761/8371.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. 64/77 per lavori di costruzione di un fabbricato intestata [redacted] a. Concessione Edilizia presentata in data 01/03/1977, rilasciata in data 20/06/1977.

P.E. n. 15/84 per lavori di variante alla concessione n. 64/77 per la costruzione di una palazzina a due piani f.t. e mansarda sita in Via Dante intestata a [redacted] a. Concessione Gratuita per Opere Edilizie presentata in data 05/10/1983 n. prot. 6986, rilasciata in data 09/10/1984.

P.E. n. 1/97 per lavori di ampliamento della mansarda intestata a [redacted] a. Concessione per la Esecuzione di Opere presentata in data 05/04/1996 n. prot. 4466, rilasciata in data 02/01/1997.

**Descrizione villa unifamiliare di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa unifamiliare sito in Brolo (Messina) Via Dante, 2.

Composto da seminterrato, piano rialzato, piano primo e sottotetto; sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 1271

Identificato al catasto fabbricati: partita 2326 intestata a [redacted] 5; foglio 2 mappale 582 categoria Ente Urbano, superficie catastale 480, posto al piano (dal seminterrato al secondo sottotetto).

Coerenze: a nord con la part. 588, ad est con la part. 317, a sud con part. 218 (Via Dante) e ad ovest con part. 739 (Via Carrubbera).

Note: la part. 582, ricadente in un'area di enti urbani e promiscui, comprende le partt. 589 e 615.

L'edificio è stato costruito nel 1977, ristrutturato nel 1997.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 2 di interno, ha un'altezza interna variabile da m 2,89 nel seminterrato a m 2,97 nei piani rialzato e primo, e m 2,65 massima nel sottotetto.

Di seguito sono descritti i quattro piani della casa su quattro livelli sita in Via Dante n. 2.

Il piano seminterrato, accessibile dalla Via Dante sia attraverso il vano scala interno (con ascensore) servente i piani del fabbricato, sia dall'ingresso carrabile (rampa), è adibito ad autorimessa, centrale termica e cantina (vedi foto e planimetria); lo spazio interno è infatti composto, da un vano parcheggio su cui si affacciano lavanderia, wc doccia, magazzino, cantina e locale caldaia con ingresso dall'esterno, per una superficie lorda coperta di circa mq 223,00 mentre la superficie utile interna è pari a mq 172,70 per un'altezza di m 2,89 e l'area esterna mq 100,00.

Il piano rialzato, della superficie lorda coperta di mq 186,00, presenta uno spazio abitativo suddiviso in un vano d'ingresso con accesso dal cancello su Via Dante, disimpegno servente pranzo-soggiorno e cucina (con affacci sulla veranda di mq 37,00), e corridoio disimpegno wc, camera singola e matrimoniale con affaccio su balcone di mq 3,00; pertanto, la superficie abitabile è di mq 135,85 ed altezza di m 2,97 mentre l'area esterna sviluppa una superficie di circa mq 150,00 comprendenti ballatoio esterno d'ingresso e giardino.

La distribuzione interna del primo piano, della superficie lorda costruita di mq 223,00 circa, origina dagli spazi di disimpegno d'ingresso dal ballatoio dei collegamenti verticali, serventi cucina e ripostiglio, wc doccia, pranzo-soggiorno e salone, due camere singole, una camera matrimoniale e il wc bagno, per una superficie abitabile di mq 170,00 ed altezza utile di m 2,97 mentre la superficie complessiva dei balconi è pari a mq 67,00.

L'ultimo livello, corrispondente alla mansarda della superficie lorda coperta di mq 200,20 circa, è composto da ingresso, due camere da letto, locale lavanderia, soggiorno, cucina e wc bagno, per una superficie utile di mq 149,40 ed altezza pari a m 2,65 mentre l'area esterna (terrazza e balconi) è di mq 76,40.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera di approvazione in variante del 25.05.2004 l'immobile è identificato nella zona B1.

Norme tecniche ed indici: B1: completamento dei quartieri del centro urbano.

L'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione prevede i seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità massimo 5,00 mc/mq;

- altezza massima consentita 11,50 ml;

- numero massimo di piani fuori terra pari a tre.

Per l'esame dell'intero testo dell'art. 33, si rinvia alle Norme Tecniche di Attuazione, allegate in estratto alla presente relazione.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Seminterrato	Sup. reale netta	172,70	0,50	86,35
Rampa	Sup. reale netta	100,00	0,05	5,00
Piano Rialzato	Sup. reale netta	135,85	1,00	135,85
Verande PT	Sup. reale netta	40,00	0,30	12,00
Giardino PT	Sup. reale netta	150,00	0,10	15,00
Piano Primo	Sup. reale netta	170,00	1,00	170,00
Balconi P1°	Sup. reale netta	67,00	0,30	20,10
Mansarda	Sup. reale netta	149,40	1,00	149,40
Terrazzo P2°	Sup. reale netta	76,40	0,30	22,92
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>1.061,35</b>		<b>616,62</b>

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto latero-cementizio, condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: a terrazzo e a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.

Scale:

tipologia: elicoidale, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: ottime.

##### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: metallo, apertura: manuale, condizioni: buone.

Infissi esterni:

tipologia: a battente, scorrevoli e vasistas, materiale: alluminio al PS e legno ai piani in elevazione, protezione: inferriate al PS e persiane ai piani superiori, materiale protezione: metallo al PS e legno ai piani superiori, condizioni: buone.

Infissi interni:

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

Pareti esterne:

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

Pavim. Interna:

materiale: ceramico e cotto al PS, ceramico e marmo al PT, marmo al P1°, cotto e parquet al piano mansarda, condizioni: buone.

Plafoni:

materiale: stabilitura, condizioni: buone.

Rivestimento:

ubicazione: cucine e bagni, materiale: ceramico, condizioni: buone.

Portone di ingresso:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.

Scale:

posizione: interna, rivestimento: marmo, condizioni: ottime.

##### Impianti:

Ascensore:

tipologia: oleopneumatico, condizioni: sufficienti.

Citofonico:

tipologia: video, condizioni: sufficienti.

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: a norma.

*Fognatura:* rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente.  
*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti.  
*Termico:* tipologia: centralizzato, alimentazione: gasolio, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Stima sintetica per comparazione diretta, in base al raffronto fra le caratteristiche estrinseche (contesto territoriale ed ambientale, servizi e collegamenti offerti dalla zona, potenziale trasformazione e/o destinazione, rischi di sfitto o inesigibilità, ecc.) ed intrinseche (consistenza, stato di conservazione, tipo e qualità degli impianti, superficie, volumetria, tipologia strutturale, qualità delle finiture, ecc.) del bene oggetto di stima ed immobili con analoghe caratteristiche, di cui siano noti i relativi valori di mercato. Si assume come parametro di riferimento il metro quadrato di superficie commerciale adottato nelle libere contrattazioni di compravendita della zona di Brolo.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Brolo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: di Brolo e Capo d'Orlando, Studi Tecnici di Brolo, Capo d'Orlando e Piraino.

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	villa unifamiliare	1271	€ 626.079,50	€ 626.079,50

### 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:

€ 93.911,93

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 850,00

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:

€ 532.167,58

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:

€ 531.317,58

Relazione lotto 005 creata in data 28/12/2009  
Codice documento: E101-95-000213-005