

---

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

**Esecuzione Forzata**

promossa da:

**SICILCASSA S.p.A. in L.C.A. in surroga della BANCA  
NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.**

N. Gen. Rep. **000211/95**+188/96

**Giudice Dr. Salvatore SAIJA - Dr. Andrea LA SPADA**  
**Custode Giudiziario Avv. Antonino BRUNO**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Salvatore Buzzanca*  
*iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 2491*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Patti*  
*C.F. BZZSVT74B15F206Z- P.Iva 02619010834*

*con studio in Patti (Messina) C.so Matteotti, 163*  
*telefono: 094121873*  
*cellulare: 3280206189*  
*fax: 094121873*  
*email: ing.buzzanca@alice.it*

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

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

**D.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Brolo (Messina) Via Dante Alighieri, 2.

Composto da N. 1 sala pranzo-soggiorno, N. 1 cucina, N. 1 bagno, N. 2 camere da letto, N. 2 disimpegno, N. 1 salone, N.1 ripostiglio/deposito, N. 1 terrazza con balcone posto al Piano Secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **253**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

foglio 2 mappale 582 subalterno 5, categoria

A/2, classe 6, composto da vani 7 vani, posto al piano 2, - rendita: €296,45.

Coerenze: L'unità immobiliare in questione confina su tutti i lati con corte di proprietà stessa Ditta.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

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

Servizi della zona: asilo nido (buono), campo da tennis (buono), campo da calcio (buono), centro commerciale (sufficiente), farmacie (buono), municipio (ottimo), negozio al dettaglio (ottimo), palestra (sufficiente), parco giochi (buono), polizia (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), spazi verdi (buono), supermercato (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,2), autostrada (1,5), ferrovia (0,5), ()

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'unità immobiliare è occupata dal da uno dei figli del proprietario

**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: ---*

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: Come da documentazione ipo-catastale in atti*

4.2.2. *Pignoramenti: Come da documentazione ipo-catastale in atti*

Pignoramento derivante da Decreto ingiuntivo N. 331/94 del Tribunale di Messina a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. contro

\_\_\_\_\_ a firma di Ufficiale

Giudiziario Tribunale di Patti in data 20/09/1995 ai nn. 1272 trascritto a Messina in data 23/10/1995 ai nn. 26535/22625

4.2.3. *Altre trascrizioni: Come da documentazione ipo-catastale in atti*

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:**

proprietario dal 04/04/1978 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Pericle Giuffrè in data 04/04/1978 ai nn. 29062/6722 registrato a Patti in data 03/05/1978 ai nn. 540 trascritto a Messina in data 02/05/1978 ai nn. 8767/8371 Con tale atto il Sig. acquistava il terreno su cui è stato edificato il fabbricato in oggetto da potere di

**6.2 Precedenti proprietari:**

proprietario dal 06/04/1973 al 04/04/1978 in forza di denuncia di successione testamentaria a firma di Notaio Pericle Giuffrè in data 06/04/1973 registrato a Patti in data 04/10/1973 ai nn. 39 Vol 169

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. Concessione Edilizia N. 64/77 e successive varianti** per lavori di Costruzione di una palazzina a due piani f.t. e mansarda da sorgere in Via Dante del Comune di Brolo intestata a . Concessione Edilizia presentata in data 01/03/1977 rilasciata in data 20/06/1977- n. prot. 64

**P.E. n. Concessione Edilizia N. 01/97** per lavori di Ampliamento della mansarda del fabbricato sito in Via Dante del Comune di Brolo intestata a . Concessione Edilizia presentata in data 05/04/1996- n. prot. 4466 rilasciata in data 02/01/1997- n. prot. 01 La C.E. è stata notificata il 21/01/1997

Descrizione **appartamento** di cui al punto **D**

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

Composto da N. 1 sala pranzo-soggiorno, N. 1 cucina, N. 1 bagno, N. 2 camere da letto, N. 2 disimpegno, N. 1 salone, N.1 ripostiglio/deposito, N. 1 terrazza con balcone posto al Piano Secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **253**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a foglio 2 mappale 582 subalterno 5, categoria A/2, classe 6, composto da vani 7 vani, posto al piano 2, - rendita: €296,45.

Coerenze: L'unità immobiliare in questione confina su tutti i lati con corte di proprietà stessa Ditta. L'edificio è stato costruito nel 1978, ristrutturato nel 1999

L'unità immobiliare è identificata con il numero 2 di interno, ha un'altezza interna di circa Hm 2,70.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	178,00	1,00	178,00
balconi e terrazza	Sup. reale lorda	75,00	0,33	25,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>253,00</b>		<b>203,00</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Giudice Dr. Salvatore SAIJA - Dr. Andrea LA SPADA

Curatore/Custode: Avv. Antonino BRUNO

Perito: Ing. Salvatore Buzzanca

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a.-Legno, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: interna a pianta ellittica, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: ottime.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
<i>Cancello:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: ottime.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: lastre in granito, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<b>Impianti:</b>	
<i>Ascensore:</i>	tipologia: a fune, condizioni: buone, conformità: da verificare.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: video, condizioni: buone, conformità: da verificare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da verificare.
<i>Fognatura:</i>	rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, condizioni: buone, conformità: da verificare.
<i>Termico:</i>	tipologia: centralizzato, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone, conformità: da verificare.

## **Accessori:**

---

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

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

La presente valutazione viene effettuata impiegando il criterio di stima sintetica per comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili e che, negli ultimi anni, sono stati oggetto di compravendita nel Comune di Brolo con riferimento alla particolare zona centrale in cui è ubicato l'immobile. I valori di mercato dei fabbricati simili presi in considerazione sono stati aggiornati tenendo conto degli aggiornamenti ISTAT ed adeguati in funzione di alcuni parametri correttivi che tengono conto delle condizioni d'uso del bene, ovvero degli interventi da effettuare e della sua ubicazione. In particolare si tiene conto delle condizioni generali dell'immobile che si presenta in buono stato di conservazione e con finiture di pregio.

Alla luce di quanto sopra, il valore di mercato stimato è stato determinato a corpo tenendo conto di tutti i fattori sopra elencati, con particolare riferimento alle condizioni generali ed alla centralissima ubicazione dell'immobile.

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Brolo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Brolo, Tecnici operanti nel Comune di Brolo.

## 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
D	appartamento	253	€290.000,00	€290.000,00

## 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:

€43.500,00

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:

€246.500,00

Relazione lotto 005 creata in data 03/07/2013  
Codice documento: E101-95-000211-005

il perito  
Ing. Salvatore Buzzanca