


---

**TRIBUNALE DI PATTI**  
CIVILE

**Esecuzione Forzata**

promossa da



N. Gen. Rep. **000069/22**

**Giudice Dr. Michela Agata La Porta**  
**Custode Giudiziario Avv. Michela La Cauza**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. Giovamino Milio*  
*iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 2247*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Patti al N. 34*  
*C.F. MLIGN58T13B666I - P.Iva 01543220832*

*con studio in Capo D'orlando (Messina) Via Piave, 109*  
*telefono: 0941911828*  
*cellulare: 3392634324*  
*fax: 0941911828*  
*email: studiomilio@tiscali.it*

**Beni in Ficarra (Messina) via Salita Castello nn. 9-11  
Lotto 001**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 333/1000 di appartamento sito in Ficarra (Messina) frazione Centro storico via Salita Castello nn. 9-11.  
Composto da Cantina con annesso wc a piano S/I; soggiorno con annesso wc a piano terra; ingresso e camera con balconcino a piano primo; disimpegno con wc, cucina e terrazzo a piano secondo. Tutti i vani sono collegati tra loro da una scala interna in c.a., posto al piano S/I-T-1-2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 142  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] (C.F.: [REDACTED])  
[REDACTED] (C.F.: [REDACTED])  
[REDACTED] foglio 17 mappale 467 subalterno 3, categoria A/2, classe 6, superficie catastale totale 142 mq - totale escluse aree scoperte 138 mq, composto da vani 5 vani, posto al piano S1-T-1-2, - rendita: € 183,34.  
Coerenze: Corpo di fabbrica posto su 4 livelli, confina a Nord con fabbricato Leprino, a Sud con fabbricato Carini, a Est con via Vico 1° Salita Castello, a Ovest con via Salita Castello.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: in centro storico residenziale (normale) a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi inesistenti.  
Servizi della zona: farmacie (buono), municipio (buono), musei (buono), negozio al dettaglio (buono), (...).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria  
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Brolo, Naso, Sant'Angelo di Brolo, Sinagra, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: paese medievale, le attrazioni storiche presenti sono: Convento dei frati minori osservanti del 1552, Chiesa madre del XV secolo, la Fortezza carceraria..  
Collegamenti pubblici (km): autostrada (11.00).

**3. STATO DI POSSESSO:**

L'immobile non risulta abitato ma è arredato e regolarmente allacciato alle reti pubbliche

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

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

Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

Altre limitazioni d'uso:

**Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (Attiva) a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

la quota pari ad 1/8., con atto iscritto a Messina in data 12/07/2002 ai nn. 2094

importo ipoteca: 10.309,33

importo capitale: 5.661,22

Iscrizione legale (Attiva) a favore di **EQUITALIA GERIT SPA CON SEDE IN ROMA, LUNGOTEVERE FLAMINIO, 18, contro**

**per la quota pari ad 1/8**, con atto iscritto a Messina in data 09/10/2008 ai nn. 6662

importo ipoteca: € 59.766,00

importo capitale: € 29.883,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) a favore di

**per la quota pari ad 1/3**, con atto iscritto a Messina in data 06/08/2013 ai nn. 1947

importo ipoteca: 80.000,00

importo capitale: 60.000,00

*Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di

contro **per la quota pari ad 1/3** con atto trascritto a Messina in data 15/11/2022 ai nn. 24760

*Altre trascrizioni: Nessuna*

*Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

*Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

*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:**

**Attuali proprietari:**

**per la quota pari a 1/3:** - Cod. Fisc.:

**per la quota pari a 1/3:** - Cod. Fisc.:

**per la quota pari a 1/3:** - Cod. Fisc.:

**per la quota pari a 1/9 in regime di comunione legale dei beni;**

**per la quota pari a 2/9:** - Cod. Fisc.:

proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di denuncia di successione con atto trascritto a Messina in data 14/02/1998 ai nn. 2809

proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di denuncia di successione con atto trascritto a Messina in data 11/09/2009 ai nn. 20749

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. 04/1985** per lavori di manutenzione straordinaria su di un fabbricato sito in via Salita Castello in catasto foglio n. 17 part.lla n. 467, intestata a **e**

Autorizzazione edilizia presentata in data 06/02/1985- n. prot. 559 rilasciata in data 22/04/1985

**Descrizione appartamento di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 333/1000 di appartamento sito in Ficarra (Messina) frazione Centro storico via Salita Castello nn. 9-11.

Composto da Cantina con annesso wc a piano S/1; soggiorno con annesso wc a piano terra; ingresso e camera con balconcino a piano primo; disimpegno con wc, cucina e terrazzo a piano secondo. Tutti i vani sono collegati tra loro da una scala interna in c.a., posto al piano S/1-T-1-2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 142

Identificato al catasto fabbricati: intestata a 1) [REDACTED] (C.F.: [REDACTED])

[REDACTED] 2) [REDACTED] (C.F.: [REDACTED])

[REDACTED] 3) [REDACTED] (C.F.: [REDACTED])

(ME) il 07/04/1969, foglio 17 mappale 467 subalterno 3, categoria A/2, classe 6, superficie catastale totale 142 mq - totale escluse aree scoperte 138 mq, composto da vani 5 vani, posto al piano S/1-T-1-2, - rendita: € 183,34.

Coerenze: Corpo di fabbrica posto su 4 livelli, confina a Nord con fabbricato Leprino, a Sud con fabbricato Carini, a Est con via Vico 1° Salita Castello, a Ovest con via Salita Castello.

L'edificio è stato costruito nel in data anteriore il 1967, ristrutturato nel 1986

L'unità immobiliare è identificata con il numero 9-11 di interno, ha un'altezza interna di circa S/1 mt. 2,70 - P.T. mt. 2,80 - P1° mt. 2,60 - P2° mt. 2,70.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Civile abitazione	Sup. reale lorda	142,00	1,00	142,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>142,00</b>		<b>142,00</b>

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali* materiale: muratura, condizioni: sufficienti.  
*Solai* tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.  
*Copertura* tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: sufficienti.  
*Scale* tipologia: interna, 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: plastica, condizioni: sufficienti.  
*Infissi interni* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.  
*Pareti esterne* materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.  
*Pavim. Interna* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.  
*Portone di ingresso* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.  
*Scale* posizione: interna, rivestimento: c.a., condizioni: sufficienti.  
*Impianti*  
*Elettrico* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.  
*Fognatura* tipologia: separata, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.  
*Idrico* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

#### Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### criterio di Stima

determinato mediante il valore di mercato locale: rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un bene economico, rapporto che si realizza in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

### Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Ficarra, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: locale, Studi tecnici del comprensorio.

### 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
Civile abitazione	142,00	€ 600,00	€ 85.200,00
- Valore corpo:			€ 85.200,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 85.200,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 28.371,60

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	142	€ 85.200,00	€ 28.371,60

### 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:

€ 4.255,74

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

### Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 24.115,86

Relazione lotto 001 creata in data 05/06/2023  
Codice documento: E101-22-000069-001

il perito  
Geom. Giovannino Milio

