

**Beni in Patti (Messina) Via Mons. Pullano
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 167/1000 (1/6) di appartamento al P T e corte sito in Patti (Messina) frazione Locanda, Via Mons. Pullano.

Descrizione sintetica:

L'immobile in oggetto è un villino a due piani, costituito da due appartamenti autonomi. Dalla Via Mons. Pullano si accede all'immobile attraverso due ingressi, uno carrabile e uno pedonale. Quest'ultimo permette di accedere sia al portico e all'appartamento al piano terra, che alla scala esterna a servizio dell'appartamento posto al primo piano. L'appartamento al piano terra si caratterizza per la presenza di un ingresso soggiorno, collegato alla cucina; attraverso un piccolo disimpegno si raggiunge il salone, un ripostiglio, le due camere da letto e il bagno principale. Un secondo piccolo bagno con doccia è raggiungibile dal locale cucina. Le rifiniture degli ambienti sono di livello economico e l'immobile necessita di alcuni importanti interventi, sia per il ripristino degli intonaci esterni ammalorati, ma soprattutto per l'ampio e diffuso fenomeno di umidità di risalita che interessa tutto l'appartamento. Tali interventi, sebbene non pregiudichino la funzionalità dell'appartamento, ne rendono assai meno gradevole (e confortevole) la permanenza. In due stanze (ingresso-soggiorno e una camera da letto) è stato realizzato un rivestimento in perlinato allo scopo di nascondere l'umidità. La posizione è assai panoramica, vicino al Piazzale degli Ulivi, di fronte al Santuario del Tindari.

La superficie lorda, esclusi gli ambienti esterni, è di circa mq **135**.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2.90m.

All'esterno la corte del fabbricato è di circa 150mq. In realtà è presente una zona ben più ampia, ubicata dal lato Nord, che però, catastalmente, non appartiene alla particella oggetto di perizia, ma, a detta degli attuali proprietari, è stata concessa in uso dal confinante. Identificato al catasto fabbricati: foglio 16 mappale 154 subalterno 1.

- B.** Piena proprietà per la quota di 167/1000 (1/6) di appartamento al P 1° sito in Patti (Messina) frazione Locanda Via Mons. Pullano.

Descrizione sintetica:

All'appartamento si accede attraverso una scala esterna, direttamente collegata al cancello di ingresso ubicato sulla via Mons. Pullano.

L'appartamento non è ancora completato e presenta le tramezzature con i soli mattoni forati, privi di intonaci. Assente la pavimentazione. Presenti gli infissi esterni, in alluminio, al pari delle persiane.

L'appartamento al primo piano si caratterizza per la presenza di un ingresso soggiorno, collegato mediante un arco alla cucina; si accede quindi ad un disimpegno prospiciente sulle camere da letto, un ripostiglio e un bagno, quest'ultimo con i sanitari già installati. La superficie lorda, esclusi gli ambienti esterni, è di circa mq **108**.

Un unico balcone perimetrale interessa tre prospetti (Est, Nord e Ovest), offrendo un ottimo panorama. La superficie dei balconi è di circa mq 53

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2.90m.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 16 mappale 154 subalterno 2.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

periferica residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi ottimi.

Servizi della zona:

teatro (buono), museo (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Giudice Dr. Salvatore Saija
Perito: Ing. Giuseppe Mobilia

Caratteristiche zone limitrofe: agricole. I principali centri limitrofi sono Patti, Falcone, Oliveri, Portorosa di Furnari; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Tindari, Marinello; le attrazioni storiche presenti sono: Tindari.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0), porto (10), ferrovia (8), autostrada (8).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ 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: Nessuna*
- 4.2.2. *Pignoramenti:*
Derivante da atto di pignoramento immobiliare a favore di Unicredit Leasing SpA contro _____ con atto trascritto a Messina in data 30/07/2009 ai nn. 26596-18002

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* Non è stato possibile, nonostante le ricerche effettuate in archivio, trovare al Comune di Patti documentazione sul fabbricato de quo. Le due CE sono state acquisite direttamente c/o il proprietario. Della CE 90/1988 non vi sono elaborati grafici di riferimento, a parte la successiva planimetria catastale, che di fatto coincide con lo stato dei luoghi. La cubatura insediata è comunque inferiore alla massima consentita, come da computo della CE originaria del progettista Ing. Lembo. Al termine dei lavori sarà necessario ottenere l'abitabilità.
- 4.3.2. *Conformità catastale:* Immobile al PT catastato; Immobile al P I catastato come in corso di costruzione; lo stato dell'unità è stato confermato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà prot. n. 372514 del 29/11/2007 deposita al catasto.

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:

(per 4/6)

proprietario (per 3/6) da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Giuseppe Buono, trascritto a Messina in data 29/04/1979 ai nn. 8210-2641-7079

proprietario (per 1/6) dal 15/02/2004 ad oggi in forza di denuncia di successione con atto registrato a Patti in data 02/02/2005 ai nn. 214-37 trascritto a Messina in data 22/03/2005 ai nn. 5281.1/2005

proprietario (per 1/6) dal 15/02/2004 ad oggi in forza di denuncia di successione con atto registrato a Patti in data 02/02/2005 ai nn. 214-37 trascritto a Messina in data 22/03/2005 ai nn. 5281.1/2005

proprietario (per 1/6) dal 15/02/2004 ad oggi in forza di denuncia di successione con atto registrato a Patti in data 02/02/2005 ai nn. 214-37 trascritto a Messina in data 22/03/2005 ai nn. 5281.1/2005

6.2 Precedenti proprietari:

proprietario da data antecedente il ventennio al 15/02/2004 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Giuseppe Buono in data 27/10/1978 registrato a Patti in data 21/09/1978 ai nn. 1330-132 trascritto a Messina in data 29/04/1979 ai nn. 8210-2641-7079.

7. PRATICHE EDILIZIE:

C.E. n. 131/1979 Concessione Edilizia rilasciata in data 09/10/1979

C.E. n. 90/1988 Concessione Edilizia rilasciata in data 23/09/1988

Descrizione appartamento al P T e corte di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 167/1000 di appartamento al P T e corte sito in Patti (Messina) frazione Locanda Via Mons. Pullano.

Descrizione sintetica:

L'immobile in oggetto è un villino a due piani, costituito da due appartamenti autonomi.

Dalla Via Mons. pullano si accede all'immobile attraverso due ingressi, uno carrabile e uno pedonale. Quest'ultimo permette di accedere sia al portico e all'appartamento al piano terra, che alla scala esterna a servizio dell'appartamento posto al primo piano.

L'appartamento al piano terra si caratterizza per la presenza di un ingresso soggiorno, collegato alla cucina; attraverso un piccolo disimpegno si raggiunge il salone, un ripostiglio, le due camere da letto e il bagno principale. Un secondo piccolo bagno con doccia è raggiungibile dal locale cucina. Le rifiniture degli ambienti sono di livello economico e l'immobile necessita di alcuni importanti interventi, sia per il ripristino degli intonaci esterni ammalorati, ma soprattutto per l'ampio e diffuso fenomeno di umidità di risalita che interessa tutto l'appartamento. Tali interventi, sebbene non pregiudichino la funzionalità dell'appartamento, ne rendono assai meno gradevole (e confortevole) la permanenza. In due stanze (ingresso-soggiorno e una camera da letto) è stato realizzato un rivestimento in perlinato allo scopo di nascondere l'umidità.

La posizione è assai panoramica, vicino al Piazzale degli Ulivi, di fronte al Santuario del Tindari.

La superficie lorda, esclusi gli ambienti esterni, è di circa mq 135.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2.90m.

All'esterno la corte del fabbricato è di circa 150mq. In realtà è presente una zona ben più ampia, ubicata dal lato Nord, che però, catastalmente, non appartiene alla particella oggetto di perizia, ma, a detta degli attuali proprietari, è stata concessa in uso dal confinante.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 285

Identificato al catasto fabbricati: foglio 16 mappale 154 subalterno 1.

L'edificio è stato costruito a partire dal 1980 e ristrutturato nel 1990 con progetto di variante di cui alla CE 90/1988.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2.90m.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano Terra	Sup. reale lorda	135,00	1,00	135,00
Ingresso e porticato al Piano Terra	Sup. reale lorda	55,00	1,00	55,00
Corte	Sup. reale lorda	155,00	1,00	155,00
	Sup. reale lorda	345,00		345,00

Giudice Dr. Salvatore Saija
Perito: Ing. Giuseppe Mobilia

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.
Copertura: tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: da ristrutturare.
Balconi: materiale: c.a., condizioni: da mantenere

Componenti edilizie e costruttive:

- Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: da ristrutturare.
Pavim. Esterna: materiale: calcestruzzo, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: sufficienti.
Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: piastrelle, condizioni: da ristrutturare.
Rivestimento: ubicazione: cucina, materiale: piastrelle, condizioni: sufficienti.
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.

Impianti:

- Condizionamento:* tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: da ristrutturare, conformità: da collaudare.

Descrizione appartamento al P 1° di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 167/1000 di appartamento al P 1° sito in Patti (Messina) frazione Locanda Via Mons. Pullano.

Descrizione sintetica:

All'appartamento si accede attraverso una scala esterna, direttamente collegata al cancello di ingresso ubicato sulla via Mons. Pullano.

L'appartamento non è ancora completato e presenta le tramezzature con i soli mattoni forati, privi di intonaci. Assente la pavimentazione. Presenti gli infissi esterni, in alluminio, al pari delle persiane.

L'appartamento al primo piano si caratterizza per la presenza di un ingresso soggiorno, collegato mediante un arco alla cucina; si accede quindi ad un disimpegno prospiciente sulle camere da letto, un ripostiglio e un bagno, quest'ultimo con i sanitari già installati.

La superficie lorda, esclusi gli ambienti esterni, è di circa mq **108**.

Un unico balcone perimetrale interessa tre prospetti (Est, Nord e Ovest), offrendo un ottimo panorama. La superficie dei balconi è di circa mq 53

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2.90m.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **161**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 16 mappale 154 subalterno 2.

L'edificio è stato costruito a partire dal 1980 e ristrutturato nel 1990 con progetto di variante di cui alla CE 90/1988.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2.90m.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano primo	Sup. reale lorda	108,00	1,00	108,00
Balconi e terrazza piano primo	Sup. reale lorda	53,00	1,00	53,00
	Sup. reale lorda	161,00		161,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: da ristrutturare.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, condizioni: da ristrutturare.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: al rustico, condizioni: da realizzare.
Impianti:	
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: condizioni: in corso di realizzazione.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Gli immobili vengono stimati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con criterio sintetico, attribuendogli il più probabile valore di mercato. Il valore unitario di riferimento viene determinato attraverso una analisi comparativa dei valori di beni simili oggetto di compravendita sul mercato immobiliare locale, valore che tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, si adotta la stima sintetica assumendo come parametro tecnico il metro quadrato di superficie coperta, lo stesso che nella zona viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto della presente stima.

In tal modo si è cercato, attraverso una rigorosa indagine di mercato, il valore riferito alla data odierna. A tal fine ci si è serviti delle informazioni ricavate presso operatori economici del settore, opportunamente vagliati e riferite ai beni aventi medesime caratteristiche, informazioni sulle contrattazioni effettivamente intervenute tra privati in condizioni di libero mercato.

In analogia ai prezzi di mercato correnti nello stesso comprensorio, per fabbricati simili a quello oggetto di stima, sono stati desunti i prezzi unitari da applicare alle quantità note nel contrasto di una valutazione sintetico-comparativa, unica possibile allo stato attuale nel settore edilizio.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Patti, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Patti, Falcone .

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento al P T e corte

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
Piano Terra	135,00	€ 800,00	€ 108.000,00
Ingresso e porticato al Piano Terra	55,00	€ 300,00	€ 16.500,00
Corte	155,00	€ 150,00	€ 23.250,00
	345,00		€ 147.750,00

- Valore corpo:	€ 147.750,00
- Valore complessivo intero:	€ 147.750,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 24.674,25

B. appartamento al P 1°

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
Piano primo	108,00	€ 450,00	€ 48.600,00
Balconi e terrazza piano primo	53,00	€ 250,00	€ 13.250,00
	161,00		€ 61.850,00

- Valore corpo:	€ 61.850,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 61.850,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 10.328,95

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento al p t e corte	280	€ 147.750,00	€ 24.674,25
B	appartamento al p 1°	0	€ 61.850,00	€ 10.328,95
			€ 209.600,00	€ 35.003,20

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- Riduzione monetaria: **€ 5.250,48**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **Nessuna**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 1.000,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuno**

Giudizio di comoda divisibilità: buono **Nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 28.752,72