
TRIBUNALE DI PATTI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da:



N. Gen. Rep. 000029/93

Giudice Dr. **Andrea LA SPADA**
Custode Giudiziario **Avv. Maria Cristina Maniaci**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Biagio Petrisi
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. B/4
iscritto all'Albo del Tribunale di Patti

con studio in Torrenova (Messina)

**Beni in Castell'Umberto (Messina) C. da San Giorgio
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 3/12 di appartamento sito in Castell'Umberto (Messina) C. da San Giorgio.

Composto da Appartamento facente parte di un fabbricato, a tre elevazioni oltre copertura, situato nella Contrada San Giorgio. Ubicata al piano primo (foto 9), l'unità immobiliare è raggiungibile per mezzo di beni comuni (cortile esterno e scala, fg. 11, p.la 594 sub.1) con gli altri immobili presenti nel fabbricato.

L'accesso all'immobile avviene da una corte retrostante (foto 10), mediante un portone che immette direttamente in un ingresso-disimpegno (foto 11) il quale articola due ripostigli (foto 12-14), due camere (foto 13-15), una cucina (foto 16), un w.c. (foto 17) ed un soggiorno (foto 18). Tutti gli ambienti, ad eccezione di un ripostiglio, sono illuminati ed arieggiati direttamente dall'esterno, in particolare la cucina ed il soggiorno hanno accesso ad un balcone. Posto al piano 1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 108,86

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

foglio 11 mappale 594 subalterno 6,
categoria A/4, classe 3, composto da vani 6, posto al piano 1, - rendita: Euro 226,21.

Coerenze: l'immobile, confina ad est con bene comune (fg. 11, p.la 594 sub. 1) e corte esclusiva (fg. 11, p.la 1544 sub. 2, lotto 008 corpo A), a nord con unità immobiliare della stessa ditta (fg. 11, p.la 594 sub. 7, lotto 004), mentre ad ovest è prospiciente bene comune (fg. 11, p.la 594 sub. 1).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica mista (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zone limitrofe: miste.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal signor in qualità di comproprietario 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:

Pignoramento a favore di Banco di Sicilia s.p.a. contro l

a firma

15/01/1993 trascritto alla Conservatoria dei

Registri Immobiliari di Messina in data 05/02/1993 ai nn. 3276/2851.

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: diversa disposizione interna degli ambienti, numero maggiore di vani e modifica dei prospetti regolarizzabili mediante Permesso di Costruire in Sanatoria (Art. 36 DPR n.380/2001)

Spese di regolarizzazione (riferite al valore di diritto e quota pari a 3/12): € 625,00

Oneri totali: € 625,00

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 insolite alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

005 ad oggi in forza di denuncia di successione con atto registrato a Sant' Agata Militello in data 16/01/2012 ai nn. 33, Vol. 9990, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina in data 20/02/2012 ai nn. 4880/3966.

6.2 Precedenti proprietari:

dal 18/10/1980 al 11/07/2005 in forza di atto di donazione a tutta di NOTARIO DANTE Paterniti in data 18/10/1980 ai nn. 23807/7899 registrato a Sant' Agata di Militello in data 09/11/1980 ai nn. mod. 1° N°2146 Vol.117 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina in data 17/11/1980 ai nn. 23544/21447. Il presente atto di donazione riguardava il terreno facente parte dell' articolo 3877 in catasto al foglio 11 particella 594 (di are 2.15) e particella 595 (di are 6.20) ed un fabbricato avente due vani al piano terra ed occupante are 1.72 sulle dette due particelle.

proprietario da data antecedente il ventennio al 18/10/1980 in forza di atto di notorietà ricevuto dal sindaco di Castell' Umberto in data 17/09/1980 registrato a Patti in data 18/09/1980 ai nn. 408 - Vol. 78.

7. PRATICHE EDILIZIE:

C.E. n. 18/1980 per lavori di sopraelevazione di un fabbricato di civile abitazione intestata a Domanda di

concessione presentata in data 04/09/1980- n. prot. 2645 e rilasciata in data 20/11/1980

Autorizzazione Edilizia prot. n. 12348/94 per lavori di copertura di una scala con struttura precaria sita in c.da San Giorgio intestata a stanza presentata

in data 03/11/1994- n. prot. 12348 ed Autorizzazione rilasciata in data 02/12/1994

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 3/12 di appartamento sito in Castell'Umberto (Messina) C. da San Giorgio.

Giudice Dr. Andrea LA SPADA

Curatore/Custode: Avv. Maria Cristina Maniaci

Perito: Ing. Biagio Petrisi

Composto da Appartamento facente parte di un fabbricato, a tre elevazioni oltre copertura, situato nella Contrada San Giorgio. Ubicata al piano primo (foto 9), l'unità immobiliare è raggiungibile per mezzo di beni comuni (cortile esterno e scala, fg. 11, p.lla 594 sub.1) con gli altri immobili presenti nel fabbricato.

L'accesso all'immobile avviene da una corte retrostante (foto 10), mediante un portone che immette direttamente in un ingresso-disimpegno (foto 11) il quale articola due ripostigli (foto 12-14), due camere (foto 13-15), una cucina (foto 16), un w.c. (foto 17) ed un soggiorno (foto 18). Tutti gli ambienti, ad eccezione di un ripostiglio, sono illuminati ed arieggiati direttamente dall'esterno, in particolare la cucina ed il soggiorno hanno accesso ad un balcone. Posto al piano 1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 108,86

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

Coerenze: l'immobile, confina ad est con bene comune (fg. 11, p.lla 594 sub. 1) e corte esclusiva (fg. 11, p.lla 1544 sub. 2, lotto 008 corpo A), a nord con unità immobiliare della stessa ditta (fg. 11, p.lla 594 sub. 7, lotto 004), mentre ad ovest è prospiciente bene comune (fg. 11, p.lla 594 sub. 1).

L'intero edificio è stato costruito nel 1981 (circa), ad esclusione del piano terra che risulta edificato antecedente al 1967.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa ml. 3,00.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di Decreto dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente n.° 408/ DRU del 06/05/1995 l'immobile è identificato nella zona "C1r" nuclei abitati sparsi

Norme tecniche ed indici: La destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 17 delle Norme di Attuazione, che testualmente recita:

"Sono così classificati i nuclei sparsi nel territorio agricolo, realizzati in allineamento lungo le principali direttrici stradali.

L'edificabilità è regolata dalle seguenti norme:

- indice di densità fondiaria $I_f = 2,75$ mc/mq;
- altezza massima m. 10,50 con non più di tre elevazioni fuori terra;
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari all'altezza del fabbricato più alto con un massimo di m. 10,00, sempre che le norme sismiche non impongano distanze maggiori;
- rapporto di copertura 1/4;
- sono ammesse le costruzioni sui confini interni del lotto solamente quando preesistono, sui lotti finitimi, pareti cieche; negli altri casi è prescritto un distacco minimo dai confini di m. 5,00; è altresì prescritto un arretramento di m. 5,00 dal filo stradale.

Nel rispetto dell'indice di densità massimo stabilito, possono essere realizzate costruzioni accessorie ad uso non abitativo ad una sola elevazione, in deroga al rapporto di copertura ed alla distanza minima dai confini interni."

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziato	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso-disimpegno	Sup. reale netta	7,68	1,00	7,68
Ripostiglio	Sup. reale netta	5,00	1,00	5,00
Camera	Sup. reale netta	14,08	1,00	14,08
Ripostiglio	Sup. reale netta	5,81	1,00	5,81
Camera	Sup. reale netta	8,27	1,00	8,27
Cucina	Sup. reale netta	17,36	1,00	17,36
Bagno	Sup. reale netta	7,22	1,00	7,22
Soggiorno	Sup. reale netta	15,61	1,00	15,61
Balcone	Sup. reale netta	14,14	0,25	3,54
	Sup. reale netta	95,17		84,57

Giudice Dr. Andrea LA SPADA
Curatore/Custode: Avv. Maria Cristina Maulaci
Perito: Ing. Biagio Petrisi

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Travi: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.
Scale: tipologia: a rampa unica, ubicazione: esterna, condizioni: sufficienti.
Riferito limitatamente a: scala posizionata sul fronte est del fabbricato che permette di raggiungere la quota del primo piano.
Balconi: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: più ante a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: w.c. e ripostiglio.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
Pavim. Esterna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
Riferito limitatamente a: balcone.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
Plafoni: materiale: stuccatura, condizioni: sufficienti.
Rivestimento: ubicazione: cucina e bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
Scale: posizione: a rampa unica, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti.
Riferito limitatamente a: scala posizionata sul fronte est del fabbricato che permette di raggiungere la quota del primo piano.
Impianti:
Elettrico: tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti.
Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: sufficienti.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti.
Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

A partire dalle considerazioni sulla natura dei beni sopra descritti, proceduto ad un'analisi del mercato immobiliare, anche attraverso le informazioni assunte presso operatori economici del settore, si è riscontrato che effettivamente esiste nella zona d'interesse un mercato (di scambio e locazione) di beni aventi analoghe caratteristiche: è quindi possibile applicare il metodo sintetico comparativo, che nel caso in questione appare quello capace di condurre ai risultati più certi ed attendibili.

Tale criterio consiste nella determinazione, sulla base dei prezzi riscontrati in reali transazioni di beni, del più probabile valore unitario di immobili aventi caratteristiche tecnico-commerciali simili, ubicati nella stessa zona o in zone vicine, venduti in condizioni ordinarie di mercato e di cui si conoscono i prezzi recenti.

Pertanto, stabilite le similitudini tecniche ed economiche, comparando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni sopra descritti, si è determinato, per ciascuno il prezzo medio unitario più probabile in una libera contrattazione di mercato a cui andrà applicato un coefficiente di degrado di vetustà, riferito agli anni di realizzazione, e, quindi, si è determinato il valore globale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Castell'Umberto, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: locali.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	108,86	€ 69.343,30	€ 17.335,83

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:

€ 2.600,37

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 625,00

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:

€ 14.735,45

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:

€ 14.110,45

Relazione lotto 003 creata in data 03/06/2013
Codice documento: E101-93-000029-003

Giudice Dr. Andrea LA SPADA
Curatore/Custode: Avv. Maria Cristina Maniaci
Perito: Ing. Biagio Petrisi

Beni in Castell'Umberto (Messina) C. da San Giorgio**Lotto 004****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 3/12 di appartamento allo stato rustico sito in Castell'Umberto (Messina) C. da San Giorgio.

Composto da Appartamento allo stato rustico facente parte di un fabbricato, a tre elevazioni oltre copertura, situato nella Contrada San Giorgio. Ubicata al piano primo (foto 19-20), l'unità immobiliare ha accesso da una corte retrostante (fg. 11, p.lla 1544 sub.2) situata nel prospetto est (foto 21) e raggiungibile per mezzo di beni comuni (corile esterno e scala, fg. 11, p.lla 594 sub.1) con gli altri immobili presenti nel fabbricato. Un portone immette direttamente in un ingresso-disimpegno (foto 22) che, da quanto si evince dalla planimetria catastale, articola sulla sinistra una cucina (foto 23) ed un ripostiglio (foto 24), sulla destra un vano (foto 25) ed un w.c. (foto 26), ed in fondo ulteriori due vani (foto 27-28). Tutti gli ambienti, ad eccezione del ripostiglio, sono illuminati ed arieggiati direttamente dall'esterno ed in particolare due vani hanno accesso ad un balcone. Posto al piano 1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 105,31

Identificato al catasto fabbricati:

foglio 11 mappale 594 subalterno 7, categoria A/4, classe 4, composto da vani 4,5, posto al piano 1, - rendita: Euro 199,87.

Coerenze: l'immobile, confina ad est e nord rispettivamente con corte esclusiva e unità in corso di costruzione (entrambe al fg. 11, p.lla 1544 sub. 2, lotto 008 corpo A), a sud con unità immobiliare della stessa ditta (fg. 11, p.lla 594 sub. 6, lotto 003), ad ovest è prospiciente bene comune (fg. 11, p.lla 594 sub. 1).

Note: L'immobile, seppur censito con una rendita attribuita, di fatto risulta in corso di costruzione.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica mista (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zone limitrofe: miste.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal signor [REDACTED] in qualità di comproprietario 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:

Pignoramento a favore di Banco di Sicilia s.p.a. contro [REDACTED]

data 15/01/1993 trascritto alla Conservatoria dei

Registri Immobiliari di Messina in data 05/02/1993 ai nn. 3276/2851.

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:

Giudice Dr. Andrea LA SPADA

Curatore/Custode: Avv. Maria Cristina Maniaci

Perito: Ing. Biagio Petrisi

Sono state riscontrate le seguenti difformità: diversa disposizione interna degli ambienti, numero maggiore di vani e lieve modifica dei prospetti regolarizzabili mediante Permesso di Costruire in Sanatoria (Art. 36 DPR n.380/2001)

Spese di regolarizzazione (riferite al valore di diritto e quota pari a 3/12): € 625,00

Oneri totali: € 625,00

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:

Il 11/07/2005 ad oggi in forza di denuncia di successione con atto registrato a Sant' Agata Militello in data 16/01/2012 ai nn. 33, Vol. 9990, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina in data 20/02/2012 ai nn. 4880/3966.

6.2 Precedenti proprietari:

In forza di atto di donazione a firma di Notaio Dante Paterniti in data 18/10/1980 ai nn. 23807/7899 registrato a Sant' Agata di Militello in data 09/11/1980 ai nn. mod. I° N°2146 Vol.117 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina in data 17/11/1980 ai nn. 23544/21447. Il presente atto di donazione riguardava il terreno facente parte dell' articolo 3877 in catasto al foglio 11 particella 594 (di are 2.15) e particella 595 (di are 6.20) ed un fabbricato avente due vani al piano terra ed occupante are 1.72 sulle dette due particelle.

Lo da data antecedente il ventennio al 18/10/1980

7. PRATICHE EDILIZIE:

C.E. n. 18/1980 per lavori di sopraelevazione di un fabbricato di civile abitazione intestata a [REDACTED]. Domanda di concessione presentata in data 04/09/1980- n. prot. 2645 e rilasciata in data 20/11/1980

Descrizione appartamento allo stato rustico di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 3/12 di appartamento allo stato rustico sito in Castell'Umberto (Messina) C. da San Giorgio.

Composto da Appartamento allo stato rustico facente parte di un fabbricato, a tre elevazioni oltre copertura, situato nella Contrada San Giorgio. Ubicata al piano primo (foto 19-20), l'unità immobiliare ha accesso da una corte retrostante (fg. 11, p.la 1544 sub.2) situata nel prospetto est (foto 21) e raggiungibile per mezzo di beni comuni (cortile esterno e scala, fg. 11, p.la 594 sub.1) con gli altri immobili presenti nel fabbricato. Un portone immette direttamente in un ingresso-disimpegno (foto 22) che, da quanto si evince dalla planimetria catastale, articola sulla sinistra una cucina (foto 23) ed un ripostiglio (foto 24), sulla destra un vano (foto 25) ed un w.c. (foto 26), ed in fondo ulteriori due vani (foto 27-28). Tutti gli ambienti, ad eccezione del ripostiglio, sono illuminati ed arieggiati direttamente dall'esterno ed in particolare due vani hanno accesso ad un balcone. Posto al piano 1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 105,31

Identificato al catasto fabbricati:

... glio 11 mappale 594 subalterno 7, categoria A/4, classe 4, composto da vani 4,5, posto al piano 1, - rendita: Euro 199,87.

Coerenze: l'immobile, confina ad est e nord rispettivamente con corte esclusiva e unità in corso di costruzione (entrambe al fg. 11, p.la 1544 sub. 2, lotto 008 corpo A), a sud con unità immobiliare della stessa ditta (fg. 11, p.la 594 sub. 6, lotto 003), ad ovest è prospiciente bene comune (fg. 11, p.la 594 sub. 1).

Note: L'immobile, seppur censito con una rendita attribuita, di fatto risulta in corso di costruzione. L'intero edificio è stato costruito nel 1981 (circa), ad esclusione del piano terra che risulta edificato antecedente al 1967.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa ml. 3,00.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di Decreto dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente n.° 408/ DRU del 06/05/1995 l'immobile è identificato nella zona "C1r" nuclei abitati sparsi

Norme tecniche ed indici: La destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 17 delle Norme di Attuazione, che testualmente recita:

"Sono così classificati i nuclei sparsi nel territorio agricolo, realizzati in allineamento lungo le principali direttrici stradali.

L'edificabilità è regolata dalle seguenti norme:

- *indice di densità fondiaria $I_f = 2,75$ mc/mq;*

- *altezza massima m. 10,50 con non più di tre elevazioni fuori terra;*

- *distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari all'altezza del fabbricato più alto con un massimo di m. 10,00, sempre che le norme sismiche non impongano distanze maggiori;*

- *rapporto di copertura 1/4;*

- *sono ammesse le costruzioni sui confini interni del lotto solamente quando preesistono, sui lotti finitimi, pareti cieche; negli altri casi è prescritto un distacco minimo dai confini di m. 5,00; è altresì prescritto un arretramento di m. 5,00 dal filo stradale.*

Nel rispetto dell'indice di densità massimo stabilito, possono essere realizzate costruzioni accessorie ad uso non abitativo ad una sola elevazione, in deroga al rapporto di copertura ed alla distanza minima dai confini interni."

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso-disimpegno	Sup. reale netta	8,84	1,00	8,84
Cucina	Sup. reale netta	13,53	1,00	13,53
Ripostiglio	Sup. reale netta	6,90	1,00	6,90
Camera	Sup. reale netta	12,83	1,00	12,83
Bagno	Sup. reale netta	6,53	1,00	6,53
Camera	Sup. reale netta	15,98	1,00	15,98
Soggiorno	Sup. reale netta	19,10	1,00	19,10
Balcone	Sup. reale netta	8,85	0,25	2,21
	Sup. reale netta	92,56		85,92

Giudice Dr. Andrea LA SPADA

Curatore/Custode: Avv. Maria Cristina Maniaci

Perito: Ing. Biagio Petrisi

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

- Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
- Travi:* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
- Solai:* tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.
- Scale:* tipologia: a rampa unica, ubicazione: esterna, condizioni: sufficienti.
Riferito limitatamente a: scala posizionata sul fronte est del fabbricato che permette di raggiungere la quota del primo piano.
- Balconi:* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno.
Note: I vetri non risultano installati.
- Infissi interni:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: da normalizzare.
Note: I vetri non risultano installati.
Riferito limitatamente a: w.c..
- Infissi interni:* risultano installati esclusivamente i telai.
- Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
- Pavim. Esterna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
Riferito limitatamente a: balcone.
- Plafoni:* materiale: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
- Portone di ingresso:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, condizioni: da normalizzare.
- Scale:* posizione: a rampa unica, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti.
Riferito limitatamente a: scala posizionata sul fronte est del fabbricato che permette di raggiungere la quota del primo piano.
- Impianti:*
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, condizioni: da ultimare.
Note: è presente esclusivamente la canalizzazione.

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

A partire dalle considerazioni sulla natura dei beni sopra descritti, proceduto ad un'analisi del mercato immobiliare, anche attraverso le informazioni assunte presso operatori economici del settore, si è riscontrato che effettivamente esiste nella zona d'interesse un mercato (di scambio e locazione) di beni aventi analoghe caratteristiche: è quindi possibile applicare il metodo sintetico comparativo, che nel caso in questione appare quello capace di condurre ai risultati più certi ed attendibili.

Tale criterio consiste nella determinazione, sulla base dei prezzi riscontrati in reali transazioni di beni, del più probabile valore unitario di immobili aventi caratteristiche tecnico-commerciali simili, ubicati nella stessa zona o in zone vicine, venduti in condizioni ordinarie di mercato e di cui si conoscono i prezzi recenti.

Pertanto, stabilite le similitudini tecniche ed economiche, comparando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni sopra descritti, si è determinato, per ciascuno il prezzo medio unitario più probabile in una libera contrattazione di mercato a cui andrà applicato un coefficiente di degrado di vetustà, riferito agli anni di realizzazione, e, quindi, si è determinato il valore globale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Castell'Umberto, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: locali.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderato	Valore diritto e quota
A	appartamento allo stato rustico	105,31	€ 45.538,93	€ 11.384,73

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale o 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:

€ 1.707,71

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 625,00

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:

€ 9.677,02

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:

€ 9.052,02

Relazione lotto 004 creata in data 03/06/2013
Codice documento: E101-93-000029-004

**Beni in Castell'Umberto (Messina) C. da San Giorgio
Lotto 005**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 3/12 di appartamento sito in Castell'Umberto (Messina) C. da San Giorgio.

Composto da **Appartamento** facente parte di un fabbricato, a tre elevazioni oltre copertura, situato nella Contrada San Giorgio. Ubicata al piano secondo (foto 29-30), l'unità immobiliare è raggiungibile per mezzo di beni comuni (cortile esterno e scale, fg. 11, p.lla 594 sub.1) con gli altri immobili presenti nel fabbricato. L'accesso all'appartamento avviene mediante un portone che immette direttamente in un ingresso-disimpegno (foto 31) che articola un ampio soggiorno (foto 32), una camera (foto 33) ed in fondo una cucina (foto 34), un w.c. (foto 35) ed una ulteriore camera (foto 36). Tutti gli ambienti risultano illuminati ed arieggiati direttamente dall'esterno, in particolare la cucina ed una camera sono serviti da un balcone. Posto al piano 2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **108,86**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a: ?

foglio 11 mappale 594 subalterno 8,
categoria A/4, classe 4, composto da vani 5, posto al piano 2, - rendita: Euro 222,08.
Coerenze: l'immobile a nord confina con unità immobiliare della stessa ditta (fg.11, p.lla 594 sub. 9, lotto 006), mentre ad est e ovest è prospiciente bene comune (fg. 11, p.lla 594 sub. 1).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica mista (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zone limitrofe: miste.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai signori in qualità di comproprietari 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:*
Pignoramento a favore di Banco di Sicilia s.p.a. contro [REDACTED] a firma [REDACTED] in data 15/01/1993 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina in data 05/02/1993 ai nn. 3276/2851.

- 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: diversa disposizione interna degli ambienti, numero maggiore di vani e modifica dei prospetti regolarizzabili mediante Permesso di Costruire in Sanatoria (Art. 36 DPR n.380/2001)
Spese di regolarizzazione (riferite al valore di diritto e quota pari a 3/12): € 625,00
Oneri totali: € 625,00

Giudice Dr. Andrea LA SPADA
Curatore/Custode: Avv. Maria Cristina Maniaci
Perito: Ing. Biagio Petrisi

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:

dal 11/07/2005 ad oggi in forza di denuncia di successione con atto registrato a Sant' Agata Militello in data 16/01/2012 ai nn. 33, Vol. 9990, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina in data 20/02/2012 ai nn. 4880/3966.

6.2 Precedenti proprietari:

Dal 10/10/1900 al 11/07/2005 in forza di atto di donazione a firma di Notaio Dante Paterniti in data 18/10/1980 ai nn. 23807/7899 registrato a Sant' Agata di Militello in data 09/11/1980 ai nn. mod. 1° N°2146 Vol.117 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina in data 17/11/1980 ai nn. 23544/21447. Il presente atto di donazione riguardava il terreno facente parte dell' articolo 3877 in catasto al foglio 11 particella 594 (di are 2.15) e particella 595 (di are 6.20) ed un fabbricato avente due vani al piano terra ed occupante are 1.72 sulle dette due particelle.

C051X proprietario da data antecedente il ventennio al 18/10/1980

7. PRATICHE EDILIZIE:

C.E. n. 18/1980 per lavori di sopraelevazione di un fabbricato di civile abitazione intestata a [REDACTED] Domanda di concessione presentata in data 04/09/1980- n. prot. 2645 e rilasciata in data 20/11/1980
Autorizzazione Edilizia prot. n. 12348/94 per lavori di copertura di una scala con struttura precaria sita in c.da San Giorgio intestata a [REDACTED] Istanza presentata in data 03/11/1994- n. prot. 12348 ed Autorizzazione rilasciata in data 02/12/1994

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 3/12 di appartamento sito in Castell'Umberto (Messina) C. da San Giorgio.

Composto da **Appartamento** facente parte di un fabbricato, a tre elevazioni oltre copertura, situato nella Contrada San Giorgio. Ubicata al piano secondo (foto 29-30), l'unità immobiliare è raggiungibile per mezzo di beni comuni (cortile esterno e scale, fg. 11, p.la 594 sub.1) con gli altri immobili presenti nel fabbricato. L'accesso all'appartamento avviene mediante un portone che immette direttamente in un ingresso-disimpegno (foto 31) che articola un ampio soggiorno (foto 32), una camera (foto 33) ed in fondo una cucina (foto 34), un w.c. (foto 35) ed una ulteriore camera (foto 36). Tutti gli ambienti risultano illuminati ed arieggiati direttamente dall'esterno, in particolare la cucina ed una camera sono serviti da un balcone. Posto al piano 2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **108,86**

Identificato al catasto fabbricati; intestata a

per 3/12 foglio 11 mappale 594 subalterno 8, categoria A/4, classe 4, composto da vani 5, posto al piano 2, - rendita: Euro 222,08.

Coerenze: l'immobile a nord confina con unità immobiliare della stessa ditta (fg.11, p.la 594 sub. 9, lotto 006), mentre ad est e ovest è prospiciente bene comune (fg. 11, p.la 594 sub. 1).

L'intero edificio è stato costruito nel 1981 (circa), ad esclusione del piano terra che risulta edificato antecedente al 1967.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa ml. 3,00.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di Decreto dell' Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente n.° 408/ DRU del 06/05/1995 l'immobile è identificato nella zona "C1r" nuclei abitati sparsi

Norme tecniche cd indici: La destinazione d' uso è quella prevista dall' art. 17 delle Norme di Attuazione, che testualmente recita:

"Sono così classificati i nuclei sparsi nel territorio agricolo, realizzati in allineamento lungo le principali direttrici stradali.

L' edificabilità è regolata dalle seguenti norme:

- *indice di densità fondiaria $I_f = 2,75 \text{ mc/mq}$;*

- *altezza massima m. 10,50 con non più di tre elevazioni fuori terra;*

- *distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari all' altezza del fabbricato più alto con un massimo di m. 10,00, sempre che le norme sismiche non impongano distanze maggiori;*

- *rapporto di copertura 1/4;*

- *sono ammesse le costruzioni sui confini interni del lotto solamente quando preesistono, sui lotti finitimi, pareti cieche; negli altri casi è prescritto un distacco minimo dai confini di m. 5,00; è altresì prescritto un arretramento di m. 5,00 dal filo stradale.*

Nel rispetto dell' indice di densità massimo stabilito, possono essere realizzate costruzioni accessorie ad uso non abitativo ad una sola elevazione, in deroga al rapporto di copertura ed alla distanza minima dai confini interni."

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso-disimpegno	Sup. reale netta	8,05	1,00	8,05
Soggiorno	Sup. reale netta	25,91	1,00	25,91
Camera	Sup. reale netta	9,12	1,00	9,12
Cucina	Sup. reale netta	18,77	1,00	18,77
Bagno	Sup. reale netta	5,04	1,00	5,04
Camera	Sup. reale netta	15,03	1,00	15,03
Balcone	Sup. reale netta	14,14	0,25	3,54
	Sup. reale netta	96,06		85,46

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Giudice Dr. Andrea LA SPADA
Curatore/Custode: Avv. Maria Cristina Maniaci
Perito: Ing. Biagio Petrisi

- Solai:** tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.
- Scale:** tipologia: a rampa unica, ubicazione: esterna, condizioni: sufficienti.
Riferito limitatamente a: scala posizionata sul fronte est del fabbricato che permette di raggiungere la quota del primo piano.
- Scale:** tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: esterna, condizioni: sufficienti.
Note: Tale scala, coperta con una struttura precaria, si diparte dalla quota del piano primo e si sviluppa per tutta l'altezza del fabbricato.
- Balconi:** materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
- Componenti edilizie e costruttive:**
- Infissi esterni:** tipologia: più ante a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.
Riferito limitatamente a: soggiorno, cucina e camere.
- Infissi esterni:** tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.
Riferito limitatamente a: w.c. e soggiorno.
- Infissi interni:** tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
- Pareti esterne:** materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
- Pavim. Esterna:** materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
Riferito limitatamente a: balcone.
- Pavim. Interna:** materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
- Plafond:** materiale: stabilitura, condizioni: sufficienti.
- Rivestimento:** ubicazione: cucina e w.c., materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
- Portone di ingresso:** tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
- Scale:** posizione: a rampa unica, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti.
Riferito limitatamente a: scala posizionata sul fronte est del fabbricato che permette di raggiungere la quota del primo piano.
- Scale:** posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti.
Note: Tale scala, coperta con una struttura precaria, si diparte dalla quota del piano primo e si sviluppa per tutta l'altezza del fabbricato.
- Impianti:**
- Condizionamento:** tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, diffusori: pompe di calore, condizioni: sufficienti.
Riferito limitatamente a: ingresso-disimpegno.
- Elettrico:** tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti.
- Fognatura:** tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: sufficienti.
- Idrico:** tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

A partire dalle considerazioni sulla natura dei beni sopra descritti, proceduto ad un'analisi del mercato immobiliare, anche attraverso le informazioni assunte presso operatori economici del settore, si è riscontrato che effettivamente esiste nella zona d'interesse un mercato (di scambio e locazione) di beni aventi analoghe caratteristiche: è quindi possibile applicare il metodo sintetico comparativo, che nel caso in questione appare quello capace di condurre ai risultati più certi ed attendibili.

Tale criterio consiste nella determinazione, sulla base dei prezzi riscontrati in reali transazioni di beni, del più probabile valore unitario di immobili aventi caratteristiche tecnico-commerciali simili, ubicati nella stessa zona o in zone vicine, venduti in condizioni ordinarie di mercato e di cui si conoscono i prezzi recenti.

Pertanto, stabilite le similitudini tecniche ed economiche, comparando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni sopra descritti, si è determinato, per ciascuno il prezzo medio unitario più probabile in una libera contrattazione di mercato a cui andrà applicato un coefficiente di degrado di vetustà, riferito agli anni di realizzazione, e, quindi, si è determinato il valore globale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Castell'Umberto, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: locali.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore dritto e quota
A	appartamento	108,86	€ 64.091,25	€ 16.022,81

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:

€ 2.403,42

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 625,00

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:

€ 13.619,39

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:

€ 12.994,39

**Beni in Castell'Umberto (Messina) C. da San Giorgio
Lotto 006**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 3/12 di appartamento sito in Castell'Umberto (Messina) C. da San Giorgio.

Composto da **Appartamento** facente parte di un fabbricato, a tre elevazioni oltre copertura, situato nella Contrada San Giorgio. Ubicata al piano secondo (foto 37), l'unità immobiliare ha accesso dal prospetto est (foto 38) raggiungibile per mezzo di beni comuni (cortile esterno e scale, fg. 11, p.lla 594 sub.1) con le altre unità presenti nel fabbricato. L'ingresso all'appartamento avviene in un soggiorno (foto 39) comunicante con una cucina sulla destra (foto 40) e con un disimpegno che articola un ripostiglio (foto 41) due camere (foto 42-43) ed un w.c. (foto 44). Tutti gli ambienti, ad eccezione del ripostiglio, sono illuminati ed areati direttamente dall'esterno, in particolare le camere hanno affaccio in un balcone. Posto al piano 2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 104,81

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

foglio 11 mappale 594 subalterno 9,

categoria A/4, classe 4, composto da vani 5, posto al piano 2, - rendita: Euro 222,08.

Coerenze: l'immobile, a nord è prospiciente un'unità in corso di costruzione (fg. 11, p.lla 1544 sub. 2, lotto 008 corpo A), ad est confina con bene comune (fg. 11, p.lla 594 sub. 1), a sud con unità immobiliare della stessa ditta (fg. 11, p.lla 594 sub. 8, lotto 005), mentre ad ovest è prospiciente bene comune (fg. 11, p.lla 594 sub. 1).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica mista (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria. miste.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato in qualità di comproprietaria 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:*

Pignoramento a favore di Banco di Sicilia s.p.a. contro a firma

..... in data 15/01/1993 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina in data 05/02/1993 ai nn. 3276/2851.

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: diversa disposizione interna degli ambienti, numero maggiore di vani e lieve modifica dei prospetti regolarizzabili mediante Permesso di Costruire in Sanatoria (Art. 36 DPR n.380/2001)
Spese di regolarizzazione (riferite al valore di diritto e quota pari a 3/12): € 625,00
Oneri totali: € 625,00

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:

proprietari dal 11/07/2005 ad oggi in forza di denuncia di successione con atto registrato a Sant' Agata Militello in data 16/01/2012 ai nn. 33, Vol. 9990, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina in data 20/02/2012 ai nn. 4880/3966.

6.2 Precedenti proprietari:

dal 18/10/1980 al 11/07/2005 in forza di atto di donazione a firma di Notaio Dante Paterniti in data 18/10/1980 ai nn. 23807/7899 registrato a Sant' Agata di Militello in data 09/11/1980 ai nn. mod. I° N°2146 Vol.117 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina in data 17/11/1980 ai nn. 23544/21447. Il presente atto di donazione riguardava il terreno facente parte dell' articolo 3877 in catasto al foglio 11 particella 594 (di are 2.15) e particella 595 (di are 6.20) ed un fabbricato avente due vani al piano terra ed occupante are 1.72 sulle dette due particelle.

proprietario da data antecedente il ventennio al 18/10/1980

7. PRATICHE EDILIZIE:

C.E. n. 18/1980 per lavori di sopraelevazione di un fabbricato di civile abitazione intestata a [REDACTED]. Domanda di concessione presentata in data 04/09/1980- n. prot. 2645 e rilasciata in data 20/11/1980
Autorizzazione Edilizia prot. n. 12348/94 per lavori di copertura di una scala con struttura precaria sita in c.da San Giorgio intestata a [REDACTED]. Istanza presentata in data 03/11/1994- n. prot. 12348 ed Autorizzazione rilasciata in data 02/12/1994

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 3/12 di appartamento sito in Castell'Umberto (Messina) C. da San Giorgio.

Composto da **Appartamento** facente parte di un fabbricato, a tre elevazioni oltre copertura, situato nella Contrada San Giorgio. Ubicata al piano secondo (foto 37), l'unità immobiliare ha accesso dal prospetto est (foto 38) raggiungibile per mezzo di beni comuni (cortile esterno e scale, fg. 11, p.la 594 sub.1) con le altre unità presenti nel fabbricato. L'ingresso all'appartamento avviene in un soggiorno (foto 39) comunicante con una cucina sulla destra (foto 40) e con un disimpegno che articola un ripostiglio (foto 41) due camere (foto 42-43) ed un w.c. (foto 44). Tutti gli ambienti, ad eccezione del ripostiglio, sono illuminati ed areati direttamente dall'esterno, in particolare le camere hanno affaccio in un balcone. Posto al piano 2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 104,81

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

... foglio 11 mappale 594 subalterno 9, categoria A/4, classe 4, composto da vani 5, posto al piano 2, - rendita: Euro 222,08.

Coerenze: l'immobile, a nord è prospiciente un'unità in corso di costruzione (fg. 11, p.la 1544 sub. 2, lotto 008 corpo A), ad est confina con bene comune (fg. 11, p.la 594 sub. 1), a sud con unità immobiliare della stessa ditta (fg.11, p.la 594 sub. 8, lotto 005), mentre ad ovest è prospiciente bene comune (fg. 11, p.la 594 sub. 1).

L'intero edificio è stato costruito nel 1981 (circa), ad esclusione del piano terra che risulta edificato antecedente al 1967.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa ml. 3,00.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di Decreto dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente n.° 408/ DRU del 06/05/1995 l'immobile è identificato nella zona "C1r" nuclei abitati sparsi

Norme tecniche ed indici: La destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 17 delle Norme di Attuazione, che testualmente recita:

"Sono così classificati i nuclei sparsi nel territorio agricolo, realizzati in allineamento lungo le principali direttrici stradali.

L'edificabilità è regolata dalle seguenti norme:

- *indice di densità fondiaria $I_f = 2,75$ mc/mq;*
- *altezza massima m.-10,50 con non più di tre elevazioni fuori terra;*
- *distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari all'altezza del fabbricato più alto con un massimo di m. 10,00, sempre che le norme sismiche non impongano distanze maggiori;*
- *rapporto di copertura 1/4;*
- *sono ammesse le costruzioni sui confini interni del lotto solamente quando preesistono, sui lotti finitimi, pareti cieche; negli altri casi è prescritto un distacco minimo dai confini di m. 5,00; è altresì prescritto un arretramento di m. 5,00 dal filo stradale.*

Nel rispetto dell'indice di densità massimo stabilito, possono essere realizzate costruzioni accessorie ad uso non abitativo ad una sola elevazione, in deroga al rapporto di copertura ed alla distanza minima dai confini interni."

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziato	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso-soggiorno	Sup. reale netta	25,20	1,00	25,20
Cucina	Sup. reale netta	9,47	1,00	9,47
Disimpegno	Sup. reale netta	5,23	1,00	5,23
Bagno	Sup. reale netta	8,67	1,00	8,67
Camera	Sup. reale netta	16,69	1,00	16,69
Camera	Sup. reale netta	14,24	1,00	14,24
Ripostiglio	Sup. reale netta	4,21	1,00	4,21
Balcone	Sup. reale netta	8,35	0,25	2,09
	Sup. reale netta	92,06		85,80

Giudice Dr. Andrea LA SPADA
Curatore/Custode: Avv. Maria Cristina Maniaci
Perito: Ing. Biagio Petrisi

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:***Strutture verticali:*

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Solai:

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.

Scale:

tipologia: a rampa unica, ubicazione: esterna, condizioni: sufficienti.

Riferito limitatamente a: scala posizionata sul fronte est del fabbricato che permette di raggiungere la quota del primo piano.

Scale:

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

Note: Tale scala, coperta con una struttura precaria, si diparte dalla quota del piano primo e si sviluppa per tutta l'altezza del fabbricato.

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:*Infilsi esterni:*

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

Infilsi interni:

tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.

Riferito limitatamente a: w.c..

Infilsi interni:

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

Pareti esterne:

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

Pavim. Esterna:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Riferito limitatamente a: balcone.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Plafoni:

materiale: stabilitura, condizioni: sufficienti.

Rivestimento:

ubicazione: cucina e w.c., materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso:

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

Scale:

posizione: a rampa unica, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti.

Riferito limitatamente a: scala posizionata sul fronte est del fabbricato che permette di raggiungere la quota del primo piano.

Scale:

posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti.

Note: Tale scala, coperta con una struttura precaria, si diparte dalla quota del piano primo e si sviluppa per tutta l'altezza del fabbricato.

Impianti:*Autenna collettiva:*

tipologia: rettilinea, condizioni: sufficienti.

Citofonico:

tipologia: audio, condizioni: sufficienti.

Condizionamento:

tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, diffusori: pompe di calore, condizioni: sufficienti.

Riferito limitatamente a: ingresso-soggiorno e camera.

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti.

Fognatura:

tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: sufficienti.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti.

Accessori:

Giudice Dr. Andrea LA SPADA

Curatore/Custode: Avv. Maria Cristina Maniaci

Perito: Ing. Biagio Petrisi

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

A partire dalle considerazioni sulla natura dei beni sopra descritti, proceduto ad un'analisi del mercato immobiliare, anche attraverso le informazioni assunte presso operatori economici del settore, si è riscontrato che effettivamente esiste nella zona d'interesse un mercato (di scambio e locazione) di beni aventi analoghe caratteristiche: è quindi possibile applicare il metodo sintetico comparativo, che nel caso in questione appare quello capace di condurre ai risultati più certi ed attendibili.

Tale criterio consiste nella determinazione, sulla base dei prezzi riscontrati in reali transazioni di beni, del più probabile valore unitario di immobili aventi caratteristiche tecnico-commerciali simili, ubicati nella stessa zona o in zone vicine, venduti in condizioni ordinarie di mercato e di cui si conoscono i prezzi recenti.

Pertanto, stabilite le similitudini tecniche ed economiche, comparando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni sopra descritti, si è determinato, per ciascuno il prezzo medio unitario più probabile in una libera contrattazione di mercato a cui andrà applicato un coefficiente di degrado di vetustà, riferito agli anni di realizzazione, e, quindi, si è determinato il valore globale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Castell'Umberto, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: locali.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	104,81	€ 66.064,08	€ 16.516,02

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:

€ 2.477,40

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 625,00

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:

€ 14.038,62

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:

€ 13.413,62

Relazione lotto 006 creata in data 03/06/2013
Codice documento: R101-93-000029-006

Giudice Dr. Andrea I.A. SPADA
Curatore/Custode: Avv. Maria Cristina Maniacci
Perito: Ing. Biagio Petrisi