
TRIBUNALE DI MESSINA
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
BANCA NUOVA S.P.A.
contro

N. Gen. Rep. 000222/09

Giudice Dr. **Concetta ZAPPALA'**

INTEGRAZIONE
ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Giuseppe Armando Maimone
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 2393
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1952
C.F. MNDGPP46D03111V - P.Iva 01712760832

con studio in Furoi Siculo (Messina) Via Roma n° 54
telefono: 0942794693
cellulare: 3384697030
fax: 0942794693
email: giuseppemaimone@tin.it

**Beni in Valdina (Messina) Viale Rinascita Fondachello
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di box singolo sito in Valdina (Messina) Viale Rinascita Fondachello.

Composto da box auto posto al piano interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 12

Identificato al catasto fabbricati: intestata a:

Giuseppe foglio 1 mappale 907 subalterno 31, categoria C/6, classe 5, composto da vani 12, posto al piano s/1, - rendita: 32,23.

Note: L'immobile risulta intestato a:

Proprietà per 1/2

Proprietà per 1/2

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

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

Servizi della zona:

centro sportivo (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), supermercato (sufficiente), asilo nido (sufficiente).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziali i principali centri limitrofi sono Spadafora, Venetico e Milazzo.

Collegamenti pubblici (km):

autostrada (12), ferrovia (5).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Mutuo Fondiario a favore di **BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SOC. COOP. ARL. cont**

di Notaio Di Pasquale Vincenzo in data 0 iscritto a Messina in data

importo ipoteca: L. 2.000.000.000 (€ 1.032.648,46
importo capitale: L. 1.000.000.000 (€ 516.456,89

Giudice Dr. Concetta ZAPPALÀ
Perito: Geom. Giuseppe Armando Maimone

Iscrizione legale (Attiva) ~~dominante da imposta~~ di SERIT SICILIA
SPA MESSINA. contro a Messina in data

importo ipoteca: €. 14.560,38

importo capitale: €. 7.280,19

4.2.2. **Pignoramenti:**

Pignoramento a favore di Banca Nuova spa sede palermo contro

..... tribunale di Messina in dat

..... trascritto a Messina in dati

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: Nessuna difformità*

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 € 0,00

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:**

..... data antecedente il ventennio ad
oggi in torza di atto di compravendita a firma di Notaio Filloramo in dat ai
registrato a Milazzo in data

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Descrizione **box singolo** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di box singolo sito in Valdina (Messina) Viale Rinascita
Fondachello.

Composto da box auto posto al piano interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa
mq 12

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

..... foglio 1 mappale 907 subalterno 31, categoria C/6, classe 5, composto da vani 12, posto
al piano s/1, - rendita: 32,23.

Note: L'immobile risulta intestato a:

Proprietà per 1/2

per 1/2

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa ml. 2,40.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box Auto	Sup. reale lorda	12,00	1,00	12,00
	Sup. reale lorda	12,00		12,00

Caratteristiche descrittive:

Giudice Dr. Concetta ZAPPALÀ
Perito: Geom. Giuseppe Armando Maimone



Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: vasistas, materiale: ferro, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna: materiale: marmette di cemento, condizioni: sufficienti.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Valdina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: sito internet. www.agenziaterritorio - osservatorio del mercato immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

A. box singolo

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
Box Auto	12,00	€ 600,00	€ 7.200,00
- Valore corpo:			€ 7.200,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 7.200,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 7.200,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	box singolo	12	€ 7.200,00	€ 7.200,00

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: € 1.080,00

Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 1.080,00

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: € 5.040,00

Giudice Dr. Concetta ZAPPALÀ
 Perito: Geom. Giuseppe Armando Maimone



none
 p.
 rend
 28/11
 Cape
 12
 ario G
 Map



COMUNE DI VALDINA
AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' DI CASA

IL SINDACO

Vista la domanda presentata

allo scopo di ottenere la concessione di abitabilità del fabbricato

n. civico _____
 n. di mappa 1
 sez. cens. _____

posto in VALDINA

da servire ad uso civile abitazione

Vista la licenza di costruzione N. 5/78 in data 21.4.1979

e successiva variante 10/80 rilasciata il 30.6.1981

Visto il certificato di collaudo delle opere di cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica, recante il visto dell'Ufficio del Genio Civile di MESSINA **Depositato** in data 24.7.1982 limitatamente ai corpi "B e C"

Visto il certificato di prevenzione incendi, rilasciato dal Comando provinciale Vigili del Fuoco di _____ in data _____ prot. n. _____:

Vista la quietanza N. 591 in data 18.1.1983 comprovante il pagamento di L. 190.970 per la tassa di concessione governativa di cui al n. 14 della tariffa allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 641 e successive modificazioni:

Visto l'art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265;

Accertato che le opere ebbero inizio il 14.8.1979 e termine il 10.12.1982;

Su conforme parere dell'Ufficio Sanitario e dell'Ufficio tecnico comunale:

A U T O R I Z Z A

che il fabbricato suddetto sia adibito all'uso di civile abitazione

con decorrenza dal 31.1.1983 limitatamente ai corpi "B e C"

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

P I A N I	Totale abitazione	VANI DI ABITAZIONE			LOCALI PER ALTRO USO				Totale	Totale Generale vani e locali 4 + 9
		Stanze	Accessori	Totale	Uffici	Negozi	Autorim.	Altri		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Inferiore							13	4	17	17
Terreno	7	19	13	32						32
Primo	7	19	13	32						32
Secondo	7	19	13	32						32
Terzo										
Quarto										
Quinto										
Sottotetto							13	4	17	113
TOTALE N.	21	57	39	96						

CASA EDIFIZIO PARTANO - MESSINA

VALDINA il 29 GEN. 1983

IL SINDACO

[Handwritten signature]

Esec. 101 r

Al Te. 101 r

bell. 101 r

101 r