

TRIBUNALE DI MESSINA
UFFICIO DELLE ESECUZIONI CIVILI

Esecuzione Immobiliare

contro

N. 271 / 2013 R.G.

Giudice Dr. Antonino Orifici

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: Arch. Francesco Giovanni Spadara
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 132
iscritto all'Albo del Tribunale di MESSINA n°185 7
C.F. SPDFNC52A19/311L-P.Jva 00753850833
con studio in Santa Teresa Di Riva Roma 52
telefono e fax : 0942793379
cellulare : 3476715248
email: spadarogianfranco@alice.it
PEC spadarofrancesco.giovanni @legalmail.it



Contro

Beni in Mongiuffi Melia -(Messina)- di proprietà del signor [REDACTED]
 [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED]

Lotto 001

I. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A) Piena Proprietà per la quota di 1000/ 1000 relativamente a Unità immobiliare sita in via Torino 20, posta ai piani terra con annesso deposito posto al sottostante , piano seminterrato il tutto adibito ad abitazione principale del signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED];

B) Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Unità immobiliare con accesso da via Torino 20, ricavata ai piani primo e secondo dell'unità immobiliare di cui al punto A) in atto in corso di costruzione , priva di intonaci , pavimenti, impianti ed infissi .

L'unità immobiliare di cui al punto A) è censita all'Agenzia del Territorio di Messina al foglio 13 del comune di Mongiuffi Melia (Messina), particella 95 sub. 2, Categoria A/4, Classe 2, consistenza vani 5 , Rendita € 185,92, sita in via Torino n° 14-18 , intestata al signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] è a lui pervenuta con atto di Donazione del 9.05.1984 Rep. [REDACTED] Rogante : Notaio Calapaj Francesco registrato a Messina al N° [REDACTED] in data 28.05.1984.L'unità immobiliare è stata regolarmente realizzata come da L. E. n° 11 11969, in atto è priva di agibilità.

L'unità immobiliare di cui al punto B) è censita all'Agenzia del Territorio di Messina al foglio 13 del comune di Mongiuffi Melia (Messina), particella 95 sub. 3, attualmente in corso di costruzione, sita in via Torino n° 20 Piano primo e secondo (quest'ultimo non è stato aggiornato in catasto ed è stato realizzato in parziale ampliamento in sopraelevazione, anch'esso in corso di costruzione); L'unità B) essa risulta intestata al signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] da lui realizzata abusivamente , per la stessa è in atto in corso di definizione la pratica di Sanatoria N° 551 presentata al Comune di Mongiuffi Melia con prot. 830 in data 28.02.1995 ai sensi della legge 724/94 .

Giudice Dr. Antonino Orifici
 Perito: Arch. Francesco Giovanni Spadaro

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile di cui all'unità A) è ricavato ai piani terra e sottostante seminterrato in un edificio a tre elevazioni + seminterrato, avente struttura in muratura portante con porzioni in C.A. ai piani terra e 1S ; sopraelevazione in C.A. al piano primo ed ulteriore parziale sopraelevazione al secondo piano realizzata con struttura in acciaio tamponata mattoni forati. L'unità abitativa al piano terra è composta da un ingresso soggiorno, caratterizzato da una piccola zona soppalcata , cucina, bagno e due camere da letto altezza Piano Terra ml 4,10 . Al deposito annesso ricavato al piano seminterrato si accede tramite adiacente annessa corte di proprietà; esso ha un 'altezza di m. 2,50.

L 'Unità abitativa di cui al punto B) come sopra detto in atto risulta in corso di costruzione . L'intero edificio a nord confina con via Torino da dove ha l'ingresso; ad est ed a ovest con annessa corte privata e ad ovest con fabbricato altra ditta.

Complessivamente i locali posti al piano terra e seminterrato hanno una superficie lorda di mq 90 + 90 circa . Il piano primo ha una superficie di mq 85 con annesso balconcino a sud di mq 5 e balcone sul lato nord di mq 10 , altezza interna m 2,80 ; la porzione di edificio posta al piano secondo ha una superficie coperta lorda di mq 60 circa + mq 30 di veranda sul lato sud ed un balcone di mq 10 circa sul lato nord. Esso ha copertura a falde con pannelli coibentati e controsoffittato in perline di legno , altezza m 2,70.

Caratteristiche zona: periferia a traffico scarso con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (km 0.5), .

Servizi offerti dalla zona: negozio al dettaglio (scarso), parco giochi (scarso), scuola elementare spazi verdi (buono).

3. STATO DI POSSESSO:

In atto l'immobile è gestito direttamente dal proprietario.



Contro

4. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

4.2.1. Iscrizioni: - Trascrizione Contro del 5/12/2013 Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico Ufficiale Tribunale di Messina rep. [REDACTED] del 16/7/2013 atto Esecutivo o Cautelare Verbale di Pignoramento Immobili siti in Mongiuffi Mella per Ipoteca convenzionale di € 140.000,00 iscritta in data 22./11/2007 ai nn. [REDACTED]/ [REDACTED] favore di banca di [REDACTED] a garanzia di un mutuo di € 70.000,00 concesso al signor [REDACTED].

ISCRIZIONE CONTRO del 22.11.2007 Registro Particolare [REDACTED] Registro generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] repertorio [REDACTED] del 21/11/2007 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia Mutuo Fondiario immobili siti in Mongiuffi Melia (ME)

4.2.2. Pignoramenti: **Pignoramento Immobiliare** derivante da atto giudiziario esecutivo R.G. 271/2013

4.2.3. Altre trascrizioni : **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso : **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Giudice Dr. Antonino Orifici
Perito: Arch. Francesco Giovanni Spadaro



Contro

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia : **Difformità per ampliamento in soprelevazione (pratica di condono 551/95 in corso di definizione)**

4.3.2 Conformità catastale: **il sub 3 risulta mancante della porzione in soprelevazione al piano Secondo ; a seguito di aggiornamento catastale l'intera unità abitativa, in corso di costruzione posta ai piani primo e secondo assumerà il sub. 4.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- 5.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 500,00
- 5.2 Spese per regolarizzazione pratica urbanistica ed aggiornamento catastale € 5.000,00
- 5.3 Spese previste per conguagli oneri concessori ed oblazioni per definizione pratica di condono edilizio € 10.000,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario fin dal 9/05/1984 [REDACTED] , nato a [REDACTED]

[REDACTED] il [REDACTED] (prop. 1/ 1) a seguito di voltura n [REDACTED] dell'atto ricevuto dal Notaio [REDACTED] di Messina in data 9 maggio 84

7. PRATICHE EDILIZIE:

La particella 95 del foglio di mappa n° 13, all'interno della quale si trova l'immobile in oggetto, ricade in zona omogenea "B" centro urbano. L'intero immobile, a tre elevazioni fuori terra, oltre al piano seminterrato è stato realizzato con regolare licenza edilizia per quanto attiene parte posta al piano seminterrato e piano terra (L.E. 11/69); mentre per l'ampliamento in soprelevazione, piani primo e secondo, realizzati abusivamente , è in corso di definizione la pratica di condono n°551/95 (prot. 830 del 28/02/95) da parte del Comune di Mongiuffi Melia. Eseguiti gli opportuni adeguamenti strutturali l'immobile è sanabile.

Destinazione : P t + IS cat. A/4 classe 2 vani 5

Sup. Lorda piano terra mq 90, piano seminterrato mq 90

Esposizione: nord -est -sud

Condizioni: sufficienti

Giudice Dr. Antonino Orifici
Perito: Arch. Francesco Giovanni Spadaro



Contro

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): tipologia: Muratura , materiale: Muratura listata , condizioni: sufficienti.

Strutture verticali (struttura): materiale: Muratura + struttura in C.A., condizioni: sufficienti.

Solai (struttura): tipologia: soletta in e.a. in opera, condizioni: sufficienti.

Copertura (struttura): tipologia: a falde, materiale: acciaio. , condizioni: .sufficienti

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: profilati d'alluminio e vetro, condizioni: sufficienti.

La particella 95 del foglio di mappa n° 13, all'interno della quale si trova l'immobile in oggetto, ricade in zona omogenea "B" centro urbano. L'intero immobile a due elevazioni fuori terra, oltre al piano seminterrato è stato realizzato in epoca non databile antecedente all'anno 1073; per quanto attiene le variazioni distributive ed il completamento delle opere esse sono state effettuate in assenza di titolo abilitativo in epoca successiva alla stipula dell'atto di compravendita dell' 1.12.1998

Destinazione : P t + IS cat. A/4 classe 2 vani 5

Sup. Lorda piano terra mq 90, piano seminterrato mq 90

Esposizione: nord - est - sud

Condizioni: sufficienti

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): tipologia: Muratura , materiale: Muratura listata , condizioni: sufficienti.

Strutture verticali (struttura): materiale: Muratura + struttura in C.A., condizioni: sufficienti.

Solai (struttura): tipologia: soletta in e.a. in opera, condizioni: sufficienti.

Copertura (struttura): tipologia: a falde, materiale: acciaio. , condizioni: .sufficienti

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: profilati d'alluminio e vetro, condizioni: sufficienti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il procedimento di stima adottato nella valutazione del valore venale , tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile , è la stima sintetica comparativa , ottenuta con

Giudice Dr. Antonino Orifici
Perito: Arch. Francesco Giovanni Spadaro

Contro

l'applicazione del prezzo unitario medio rilevato per immobili simili, alla data della perizia ,
corretto ed adeguato in funzione delle peculiari caratteristiche dell'immobile .

8.2. Fonti di informazione

Catasto - Osservatorio immobiliare del Catasto, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatori dei mercati immobiliari *di* Enti riconosciuti come la FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) ..

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf. Comm.	Valore intero	Valore diritto
A/pt) abitazione civile	mq 90	€ 90.000,00	
A/1S deposito	mq 90	€ 45.000,00	
B) abitazione civile	mq 85+60	€ 72.500,00	
Balconi e verande	mq 55	€ 8.250,00	
	Sommano	€ 215.750,00	

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi : **€ 21.575 ,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancel. delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

Spese tecniche *di* regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 5.000,00**

Integrazioni per oneri concessori e oblazioni rilascio

concessione edilizia in sanatoria **€ 10.000,00**

Sommano le riduzioni **€ 36.575,00**

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile **Lotto 1**

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

€ 215.750,00 - € 36.575,00 = € 179.175,00

Diconsi euro centosettantanovemilacentosettantacinque //00

Giudice Dr. Antonino Orifici
Perito: Arch. Francesco Giovanni Spadaro

Contro

Beni in Mongiuffi Mella -(Messina)- di proprietà della signora
nata a **il**
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente alle seguenti unità immobiliari:

A) deposito posto al piano seminterrato di un edificio a 2 elevazioni fuori terra + piano seminterrato sito in via Giuseppe Mazzini 36 del comune di Mongiuffi Melia (Messina), censita all'Ag. del Territorio di Messina al foglio 13 del comune di Mongiuffi Melia (Messina), particella 427 sub. 1, Categoria C/2, Classe 1, consistenza mq 20, Rendita € 33,05 intestato alla signora nata a il a lei pervenuta per atto di compravendita rep del 18/07/1997 in Notar ;

B) deposito posto al piano seminterrato di un edificio a 2 elevazioni fuori terra + piano seminterrato sito in via Giuseppe Mazzini 36 del comune di Mongiuffi Melia (Messina), censita all'Ag. del Territorio di Messina al foglio 13 del comune di Mongiuffi Melia (Messina), particella 427 sub. 2, Categoria C/2, Classe 1, consistenza mq 27, Rendita € 44,62 intestato alla signora nata a il a lei pervenuta per atto di compravendita rep 37393 dell'O 1 / 12/1998 in Notar ;

C) abitazione posta al piano terra di un edificio a 2 elevazioni fuori terra + piano seminterrato sita in via Giuseppe Mazzini 34 del comune di Mongiuffi Melia (Messina) catastazione in corso di definizione per variazione; all'Ag. del Territorio di Messina al foglio 13 del comune di Mongiuffi Melia (Messina), particella 427 (sub costituendo 5), intestata alla signora nata a il a lei pervenuta per atto di compravendita rep dell'O1/12/1998 in Notar ;

D) abitazione posta al p. terra e primo di un edificio a 2 elevazioni fuori terra + piano seminterrato sito in via Giuseppe Mazzini 34 del comune di Mongiuffi Melia (Messina)

Giudice Dr. Antonino Orifici
Perito: Arch. Francesco Giovanni Spadara

Contro

catastazione in corso di definizione per variazione; all'Ag. del Territorio di Messina al foglio 13 del comune di Mongiuffi Melia (Messina), particella 427 (sub costituendo 6), intestato alla signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] a lei pervenuta per atto di compravendita rep [REDACTED] dell'01/12/1998 in Notar [REDACTED];

I beni di cui alle voci A) e B) C) e D) ricadono in zona omogenea "B" centro urbano; essi si trovano in un edificio per civile abitazione sito in via Giuseppe Mazzini definito volumetricamente in epoca non databile antecedente all'anno 1973 variato dal punto di vista distributivo e completato in mancanza di idoneo titolo abilitativo.

In atto, fatta eccezione per la zona porticata antistante i depositi ricavati al piano terra, ancora allo stato rustico, l'intero edificio risulta ultimato.

A parere del sottoscritto le opere realizzate in assenza di titolo abilitativo possono essere regolarizzate ai sensi dell'art. 13 della legge 37/85

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'intero immobile è a due elevazioni Fuori terra + piano seminterrato;

La parte dell'edificio posta ad ovest è realizzata in muratura portante mentre la parte ad est ha struttura portante in C.A., al piano seminterrato sono ricavati due depositi con antistante portico lato est; ai piani terra e primo sono ricavati due appartamenti rispettivamente composti: quello al piano terra da Ingresso-disimpegno; sottoscala; cucina; deposito; wc e camera da letto; mentre quello posto al piano Primo è composto da Ingresso al piano terra; wc; soggiorno; cucina; lavanderia e due camere da letto + balcone lato ovest. La copertura è a solaio piano. L'intero edificio confina a edificio altra ditta.

Caratteristiche zona: centro a traffico locale con parcheggi scarsi.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (0.3),.

Servizi offerti dalla zona: negozio al dettaglio (scarso), parco giochi (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), spazi verdi (sufficiente).

Giudice Dr. Antonino Orifici
Perito: Arch. Francesco Giovanni Spadaro

Contro

3. STATO DI POSSESSO:

In atto l'immobile è gestito direttamente dalla proprietaria in uso alla di lei anziana madre l'unità abitativa posta al piano terra e in uso al figlio l'unità abitativa posta I piano primo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

4.2.1. Iscrizioni: - Trascrizione Contro del 5/ 12/2013 Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico Ufficiale Tribunale di Messina rep. [REDACTED] del 16/7/2013 atto Esecutivo o Cautelare Verbale di Pignoramento Immobili siti in Mongiuffi Melia per Ipoteca convenzionale di € 140.000,00 iscritta in data 22./11/2007 ai nn. [REDACTED] ° favore di banca di [REDACTED] a garanzia di un mutuo di € 70.000,00concesso al signor [REDACTED]

ISCRIZIONE CONTRO del 22.11.2007 Registro Particolare [REDACTED] Registro generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] repertorio [REDACTED] del 21/11/2007 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia Mutuo Fondiario immobili siti in Mongiuffi Melia (ME)

4.2.5. Pignoramenti: **Pignoramento Immobiliare** derivante da atto giudiziario esecutivo R.G. 271/ 2013

4.2.6. Altre trascrizioni : **Nessuna**

4.2.7. Altre limitazioni d'uso : **Nessuna**

Giudice Dr. Antonino Orifici
Perito: Arch. Francesco Giovanni Spadaro



Contro

4.4. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia : **Difformità per diversa distribuzione e completamento delle U.A. poste ai piani terra e primo in assenza di Titolo abilitativo.**

4.3.2 Conformità catastale: i sub 3 e 4 risultano difformi alla realtà, essi dovranno essere variati previa soppressione e nuova costituzione di subalterni.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 500,00

5.2 Spese per regolarizzazione pratica urbanistica ed aggiornamento catastale € 5.000,00

5.3 Spese previste per oneri concessori ed oblazioni per definizione pratica edilizia € 10.000,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietaria fin dal 18/07/1997 [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] (prop. 1/ 1) a seguito di voltura n [REDACTED] dell'atto ricevuto dal Notaio [REDACTED] da Letojanni in data 01/12/ 1998; precedentemente esso risultava intestato alla signora [REDACTED]. Nata a [REDACTED] proprietaria dal 3.08.96 seguito voltura n [REDACTED]; precedentemente esso risultava intestato ai signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]; [REDACTED], nato a [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] proprietari dal 9 giugno 93

7. PRATICHE EDILIZIE:

La particella 427 del foglio di mappa n° 13, all'interno della quale si trova l'immobile in oggetto, ricade in zona omogenea "B" centro urbano. L'intero immobile, a due elevazioni fuori terra, oltre al piano seminterrato è stato realizzato in epoca non databile antecedente all'anno 1073; per quanto attiene le variazioni distributive ed il completamento delle opere esse sono state effettuate in assenza di titolo abilitativo in epoca successiva alla stipula dell'atto di compravendita dell' 1.12.1998

Destinazione : unit. A) sub 1 - 1S cat. C/2 classe 1 vani mq 20 Sup. Lorda compreso portico mq 50;

Giudice Dr. Antonino Orifici
Perito: Arch. Francesco Giovanni Spadaro



Contro

unit. B) sub 2 - I S cat. C/2 classe I vani mq 27 Sup. Lorda compreso portico mq 50;

unit. C) sub da definire - P.T. Sup. Lorda mq 95;

unit. D) sub da definire - P.L. Sup. Lorda mq 105;

Esposizione: nord -est - ovest

Condizioni: sufficienti

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): tipologia: Muratura + C.A. , materiale: Muratura+ C.A., condizioni: sufficienti.

Strutture verticali (struttura): materiale: Muratura + struttura in C.A., condizioni: sufficienti.

Solai (struttura): tipologia: soletta in e.a. in opera, condizioni: sufficienti.

Copertura (struttura): tipologia:soletta pian in C.A. , condizioni: .sufficienti

Infissi esterni(componente edilizia): tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: profilati d'alluminio e vetro, condizioni: sufficienti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il procedimento di stima adottato nella valutazione del valore venale , tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile , è la stima sintetica comparativa , ottenuta con l'applicazione del prezzo unitario medio rilevato per immobili simili, alla data della perizia , corretto ed adeguato in funzione delle peculiari caratteristiche dell'immobile .

8.2. Fonti di informazione

Catasto -Osservatorio immobiliare del Catasto ,Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:Osservatori dei mercati immobiliari di Enti riconosciuti come la FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali)..

8.3. Valutazioni delle superfici

Giudice Dr. Antonino Orifici
Perito: Arch. Francesco Giovanni Spadaro



Contro

Immobile	Superf. Comm.	Valore intero	Valore diritto
A) Deposito 1S	mq 50	€ 15.000,00	
B) Deposito 1S	mq 50	€ 15.000,00	
C) Abitazione P.T.	mq 95	€ 66.500,00	
D) Abitazione P.I.	mq 105	€ 105.000,00	
	Sommano	€ 201.500,00	

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi : **€ 20.150,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico deU'acquirente **Nessuno**

Spese di canee!. delle trascrizioni ed iscrizioni a carico **dell'acquirente:Nessuna**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 5.000,00**

Integrazioni per oneri concessore e oblazioni rilascio

concessione edilizia in sanatoria (Art. 13 137/85) € 10.000,00

Sommano le riduzioni € 35.150,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile **Lotto 2**

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

€ 201.500,00 - € 35.150,00 = € 166.350,00

Diconsi euro centosessantaseimilatrecentocinquanta //00



Contro

Beni in Mongiuffi Melia -{Messina}- di proprietà della signora
nata a il
Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A) Tratto di terreno agricolo su strada vicinale denominata Aria Poma, censita all'Ag. del Territorio di Messina al foglio 13 del comune di Mongiuffi Melia (Messina), particella 721, ficod'india , Classe 2, consistenza mq 520, Renditi d. € 1.48 e ag. 0,54 intestato alla signora nata a il a lei pervenuta per atto di compravendita rep dell'18/07/1997 in Notar Da Letojanni ;

B)

C)

D)

Giudice Dr. Antonino Orifici
Perito: Arch. Francesco Giovanni Spadare



Contro

E)

F)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Tutti i terreni in oggetto si trovano in stato di abbandono e incolti non raggiungibili da mezzi carrabili e difficilmente raggiungibili a piedi in quanto le trazzere di servizio risultano invase da sterpi e rovi per mancanza di manutenzione .

3. STATO DI POSSESSO:

In atto le quote di immobili di cui al lotto 3 sono in possesso della signora

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

4.2.1. Iscrizioni: - Trascrizione Contro del 5/12/2013 Registro Particolare

Registro Generale Pubblico Ufficiale Tribunale di Messina rep. del

Giudice Dr. Antonino Orifici
Perito: Arch. Francesco Giovanni Spadaro



Contro

16/7/2013 atto Esecutivo o Cautelare Verbale di Pignoramento Immobili siti in Mongiuffi Melia per Ipoteca convenzionale di € 140.000,00 iscritta in data 22/11/2007 ai nn. [REDACTED] ° favore di [REDACTED] a garanzia di un mutuo di € 70.000,00concesso al signor [REDACTED]

ISCRIZIONE CONTRO del 22.11.2007 Registro Particolare [REDACTED] Registro generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] repertorio [REDACTED] del 21/11/2007 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia Mutuo Fondiario immobili siti in Mongiuffi Melia (ME)

4.2.8. Pignoramenti: **Pignoramento Immobiliare** derivante da atto giudiziario esecutivo R.G. 271/ 2013

4.2.9. Altre trascrizioni : **Nessuna**

4.2.10. Altre limitazioni d'uso : **Nessuna**

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia nessuna

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia : **nessuna**

4.3.2 Conformità catastale

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **0**

6. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

6.1. Criterio di Stima

Il procedimento di stima adottato nella valutazione del valore venale , tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile , è la stima sintetica comparativa , ottenuta con l'applicazione del prezzo unitario medio rilevato per immobili simili, alla data della perizia , corretto ed adeguato in funzione delle peculiari caratteristiche dell'immobile .

Giudice Dr. Antonino Orifici
Perito: Arch. Francesco Giovanni Spadaro



Contro [REDACTED]

7 Fonti di informazione

Catasto - Osservatorio immobiliare del Catasto, Agenzie immobiliari, ed osservatori del mercato: Osservatori dei mercati immobiliari di Enti riconosciuti come la FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali)..

7.1 Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf. Comm.	Valore intero	Valore diritto
A) Terreno Aria poma	mq 520	€ 780,00	€ 780,00
[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

8.2 Prezzo base d'asta dell'immobile Lotto 3

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova [REDACTED]

Diconsi [REDACTED]

Messina li 05.06.2015

il C.T.U.

Arch. Francesco Spadaro



Giudice Dr. Antonino Orifici
Perito: Arch. Francesco Giovanni Spadaro