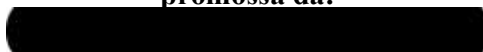

TRIBUNALE DI MESSINA
SECONDA CIVILE

Esecuzione Forzata
promossa da:



N. Gen. Rep. 000030/21

Giudice Dr. Domenico ARMALEO

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Vincenzo Garufi
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 2443
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1165
C.F. GRFVCN69P261215Z- P.Iva 01750330837

con studio in Sant'alessio Siculo (Messina) Via Nazionale, 21
telefono: 0942756981
cellulare: 3338596948
fax: 0942756981
email: vincenzo.garufi@geopec.it



Beni in Villafranca Tirrena (Messina) Via San Sebastiano
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 500/1000 di appartamento con corte esclusiva di pertinenza sito in Villafranca Tirrena (Messina) frazione Calvaruso Via San Sebastiano.
Composto da soggiorno, cucina, dis., wc, letto, rip. e cortile di pertinenza esclusiva su cui è stata realizzata una tettoia aperta in legno e sovrastanti tegole, posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 166
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] nata a [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/2 CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI; [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà per 1/2 CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI; foglio 8 mappale 434 subalterno 5, categoria A/4, classe 2, superficie catastale 97 e senza aree scoperte 88, composto da vani 4,5, posto al piano T, - rendita: € 53,45.
Coerenze: con Via San Sebastiano, con traversa vico San Sebastiano, terreno libero p.lle 432 e 431 (lotto 3).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: spazi verdi (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Collegamenti pubblici (km): autobus (0,01), autostrada (6), ferrovia (6).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da esecutato e comproprietaria nel solo periodo estivo (circa 1 mese) in qualità di proprietari 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 derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED] a
firma di Tribunale di Milano in data 18/01/2021 ai nn. 604 trascritto a Messina in data 24/03/2021 ai nn. 7634/5870
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: Da regolarizzare la tettoia aperta realizzata abusivamente nell'anno 2000 circa, per come riferito dalla comproprietaria, in ampliamento sull'area a corte esclusiva; regolarizzabile mediante SCIA in sanatoria previo parere positivo della Soprintendenza:

versamenti e oneri vari: € 1.064,00

tecnico per redazione SCIA Comune e Soprintendenza: € 1.500,00

chiusura porta di collegamento con scala per p.1° (quota per 1/2), chiusura ingresso dal terreno lotto 3 (quota per 1/2) ed eventuale realizzazione di vano porta per come segnata in plan. catastale: € 2.000,00

Oneri totali: € 4.564,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: non è censita la tettoia aperta in ampliamento sull'area di corte esclusiva regolarizzabili mediante docfa in ampliamento previo T.M.

T.M. e Docfa: € 1.500,00

Oneri totali: € 1.500,00

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:

[REDACTED] proprietà

1/2 Ciascuno per i propri diritti:

[REDACTED]
proprietà 1/2 Ciascuno per i propri diritti; proprietari dal 12/05/1990 ad oggi in forza di variazione catastale del 12.05.1990 DOCFA n. 2003/96. Con detta variazione catastale sono stati fusi, frazionati e denunciati le diverse distr. spazi interni delle due unità immobiliari originarie sub.1-2 e così è stata costituita la nuova unità sub.3 in ditta [REDACTED] ciascuno per i propri diritti e con l'annotazione: *di immobile; ciascuno per i propri diritti - porzioni da definire come da titoli di provenienza*. Successivamente con variazione Catastale Ampliamento del 08.10.2013 prot. n. ME 0210457 venne costituita l'attuale unità immobiliare sub. 5.

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] in c.l.b. proprietario dal 03/09/1986 al 12/05/1990 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio ARRIGO Antonino in data 03/09/1986 ai nn. 58673/9118 registrato a Messina in data 22/09/1986 ai nn. 5925 Vol. I trascritto a Messina in data 30/09/1986 ai nn. 22710/18775

Riferito limitatamente a: vendita da [REDACTED] di casa in Villafranca frazione Calvaruso con 2 locali a p.T. e con accessori a piano 1° identificata al Fg. 8 p.lla 434 sub. 1

[REDACTED] in regime di sep. dei beni proprietario dal 11/12/1989 al 12/05/1990 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio ARRIGO ANTONINO in data 11/12/1989 ai nn. 80157/11547 registrato a Messina in data 21/12/1989 ai nn. 5271 trascritto a Messina in data 05/01/1990 ai nn. 558/523



Riferito limitatamente a: vendita da [REDACTED]

[REDACTED] la nuda proprietà di piccola casa in Villafranca via San Sebastiano a p.T.-1° di complessivi 4 vani ed accessori, con annesso terreno, identificata al Fg. 8 p.lla 434 sub. 2

7. PRATICHE EDILIZIE:**Costruzione ante 1920** la data di realizzazione del fabbricato si legge espressamente nella relazione tecnica a firma dell'ing. Antonino Merlino allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria del 30.03.1988.**P.E. n. 24/S anno 1988** per lavori di realizzazione di una veranda in ampliamento in un fabbricato in muratura ordinaria intestata a [REDACTED] Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge n.47/85, L.R. 37/85 e L. 724/94. presentata in data 28/02/1995- n. prot. 2765 rilasciata in data 30/03/1998- n. prot. 24/S

Riferito limitatamente a: La pratica si riferisce alla parte di casa ad angolo tra via San Sebastiano e traversa di Via San Sebastiano dove a piano primo è stata realizzata la veranda coperta in ampliamento e il wc.

Descrizione appartamento con corte esclusiva di pertinenza di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di appartamento con corte esclusiva di pertinenza sito in Villafranca Tirrena (Messina) frazione Calvaruso Via San Sebastiano.

Composto da soggiorno, cucina, dis., wc, letto, rip. e cortile di pertinenza esclusiva su cui è stata realizzata una tettoia aperta in legno e sovrastanti tegole. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 166

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED]

Proprietà per 1/2 CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI; [REDACTED]

Proprietà per 1/2 CIASCUNO

PER I PROPRI DIRITTI; foglio 8 mappale 434 subalterno 5, categoria A/4, classe 2, superficie catastale 97 e senza aree scoperte 88, composto da vani 4,5, posto al piano T, - rendita: € 53,45.

Coerenze: con Via San Sebastiano, con traversa vico San Sebastiano, terreno libero p.lle 432 e 431 (Lotto 3)

L'edificio è stato costruito nel 1920, ristrutturato nel 1990

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

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
vani principali ed accessori diretti	Sup. reale lorda	77,00	1,00	77,00
tettoia	Sup. reale lorda	27,00	0,15	4,05
cortile esclusivo	Sup. reale lorda	62,00	0,10	6,20
	Sup. reale lorda	166,00		87,25

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: sufficienti.

Scale:

tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: sufficienti.

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

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

Infissi interni:

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

Manto di copertura:

materiale: tegole in cotto, condizioni: sufficienti.



<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura ordinaria, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: mattonelle di ceramica e in parte battuto cemento e terreno, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, accessori: con cancello a scorrere di protezione, condizioni: sufficienti.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

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

Per ricercare il più probabile valore di mercato si sono adottati il metodo a vista e quello comparativo parametrico ed alla fine si sono mediati i due valori.

La stima a vista è stata effettuata mediante indagini di mercato e si è basata sull'esperienza attribuendo al bene in esame un valore già conosciuto per immobili simili.

La stima sintetica parametrica è stata effettuata mediante una ricerca di mercato approfondita al momento della stima, su valori parametrici al metro quadrato per unità immobiliari aventi caratteristiche simili.

Le opportune correzioni sono state poi effettuate in base ai requisiti propri del bene immobile circa le proprie caratteristiche intrinseche (forma, superficie, esposizione, altezza di piano, etc.) ed estrinseche (ubicazione, vicinanza al mare, ai centri commerciali, agli svincoli autostradali, ai centri attrezzati, ed a tutti quegli altri elementi che lo rendono appetibile sul mercato.)

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Villafranca Tirrena, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: operanti in zona e OMI valori vigenti, Recenti valori di compravendite di immobili simili e indagini di mercato mediante agenzie di vendite immobiliari on-line..

8.3. Valutazione corpi**A. appartamento con corte esclusiva di pertinenza**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

	Peso ponderale: 1
- Valore corpo:	€ 43.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 43.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 21.500,00

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
vani principali ed accessori diretti	77,00	€ 600,00	€ 46.200,00
tettoia	4,05	€ 600,00	€ 2.430,00



Esecuzione Forzata N.000030/21
promossa da: [REDACTED]

cortile esclusivo	6,20	€ 600,00	€ 3.720,00
	87,25		€ 52.350,00

- Valore corpo:	€ 52.350,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 52.350,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 26.175,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con corte esclusiva di pertinenza	166	€ 47.675,00	€ 23.837,50

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:

€ 3.575,63

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 6.064,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

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:

€ 20.261,88

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:

€ 14.197,88

Relazione lotto 001 creata in data 20/04/2022
Codice documento: E080-21-000030-001

Giudice Dr. Domenico ARMALEO
Perito: Geom. Vincenzo Garufi



Beni in Villafranca Tirrena (Messina) Via San Sebastiano
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 500/1000 di appartamento sito in Villafranca Tirrena (Messina) frazione Calvaruso Via San Sebastiano.
Composto da 3 vani, dis., veranda coperta e wc posto al piano 1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 80
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà per 1/2 CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI; [REDACTED] Proprietà per 1/2 CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI; foglio 8 mappale 434 subalterno 4, categoria A/4, classe 2, superficie catastale 68, composto da vani 3,5, posto al piano 1, - rendita: € 41,57. Coerenze: prospetta da 2 lati con strada pubblica via San Sebastiano da cui si accede dal civ. 2 e traversa di vico San Sebastiano, a seguire prospetta su tettoia del piano terra (Lotto 1) ed infine su terreno libero p.lle 432 e 431 (lotto 3).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: spazi verdi (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Collegamenti pubblici (km): autobus (0,01), autostrada (6), ferrovia (6).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da esecutato e comproprietaria nel solo periodo estivo (circa 1 mese) in qualità di proprietari 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 derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED] a firma di Tribunale di Milano in data 18/01/2021 ai nn. 604 trascritto a Messina in data 24/03/2021 ai nn. 7634/5870

- 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: nessuna dal punto di vista urbanistico ma occorre chiudere la porta di collegamento con scala per l'accesso al p.T. essendo altra unità immobiliare autonoma (quota per 1/2): € 200,00; inoltre occorre realizzare e/o revisionare l'A.C. (cucina in plan. catastale): € 2.000,00

Oneri totali: € 2.200,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: non è riportato in planimetria il piccolo balcone di remota realizzazione; regolarizzabile mediante Docfa in ampliamento

Docfa: € 300,00

Oneri totali: € 300,00

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:

[REDACTED] proprietà
1/2 Ciascuno per i propri diritti;

[REDACTED]
proprietà 1/2 Ciascuno per i propri diritti; proprietari dal 12/05/1990 ad oggi in forza di variazione catastale del 12.05.1990 DOCFA n. 2003/96. Con detta variazione catastale sono stati fusi, frazionati e denunciati le diverse distr. spazi interni delle due unità immobiliari originarie sub.1-2 e così venne costituita la nuova unità sub.3 in ditta [REDACTED] ciascuno per i propri diritti e con l'annotazione: *di immobile; ciascuno per i propri diritti - porzioni da definire come da titoli di provenienza*. Successivamente con variazione Catastale Ampliamento del 08.10.2013 prot. n. ME 0210457 venne costituita l'attuale unità immobiliare sub. 4.

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] in
c.l.b. proprietario dal 03/09/1986 al 12/05/1990 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio ARRIGO Antonino in data 03/09/1986 ai nn. 58673/9118 registrato a Messina in data 22/09/1986 ai nn. 5925 Vol. I trascritto a Messina in data 30/09/1986 ai nn. 22710/18775

Riferito limitatamente a: vendita da [REDACTED] di casa in Villafranca frazione Calvaruso con 2 locali a p.T. e con accessori a piano 1° identificata al Fg. 8 p.lla 434 sub. 1

[REDACTED] in
regime di sep. dei beni proprietario dal 11/12/1989 al 12/05/1990 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio ARRIGO ANTONINO in data 11/12/1989 ai nn. 80157/11547 registrato a Messina in data 21/12/1989 ai nn. 5271 trascritto a Messina in data 05/01/1990 ai nn. 558/523

Riferito limitatamente a: vendita da [REDACTED]

[REDACTED] in separazione dei beni, la nuda proprietà di piccola casa in Villafranca via San Sebastiano a p.T.-1° di complessivi 4 vani ed accessori, con annesso terreno, identificata al Fg. 8 p.lla 434 sub. 2



7. PRATICHE EDILIZIE:

Costruzione ante 1920 la data di realizzazione del fabbricato si legge espressamente nella relazione tecnica a firma dell'ing. Antonino Merlino allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria del 30.03.1988.

P.E. n. 24/S anno 1988 per lavori di realizzazione di una veranda in ampliamento in un fabbricato in muratura ordinaria. intestata a [REDACTED] Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge n.47/85, L.R. 37/85 e L. 724/94, presentata in data 28/02/1995- n. prot. 2765 rilasciata in data 30/03/1998- n. prot. 24/S

Riferito limitatamente a: La pratica si riferisce alla parte di casa ad angolo tra via San Sebastiano e traversa di Via San Sebastiano dove a piano primo è stata realizzata la veranda coperta in ampliamento e il wc.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di appartamento sito in Villafranca Tirrena (Messina) frazione Calvaruso Via San Sebastiano.

Composto da 3 vani, dis., veranda coperta e wc posto al piano 1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 80

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] Proprietà per 1/2 CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI; [REDACTED] Proprietà per 1/2 CIASCUNO

PER I PROPRI DIRITTI; foglio 8 mappale 434 subalterno 4, categoria A/4, classe 2, superficie catastale 68, composto da vani 3,5, posto al piano 1, - rendita: € 41,57.

Coerenze: prospetta da 2 lati con strada pubblica via San Sebastiano da cui si accede dal civ. 2 e traversa di vico San Sebastiano, a seguire prospetta su tettoia del piano terra (Lotto 1) ed infine su terreno libero p.lle 432 e 431 (lotto 3).

L'edificio è stato costruito nel 1920, ristrutturato nel 1990

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa varia 2,30/2.90.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
vani principali ed accessori diretti	Sup. reale lorda	67,00	1,00	67,00
balcone	Sup. reale lorda	1,90	0,35	0,66
veranda coperta	Sup. reale lorda	11,55	0,30	3,47
	Sup. reale lorda	80,45		71,13

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: sufficienti.

Scale:

tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: sufficienti.

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

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

Infissi interni:

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

Manto di copertura:

materiale: tegole in cotto, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne:

materiale: muratura ordinaria, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Pavim. Esterna:

materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna:

materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Rivestimento:

ubicazione: wc, materiale: mattone ceramica, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso:

tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.



Impianti:*Elettrico:*

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

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

Per ricercare il più probabile valore di mercato si sono adottati il metodo a vista e quello comparativo parametrico ed alla fine si sono mediati i due valori.

La stima a vista è stata effettuata mediante indagini di mercato e si è basata sull'esperienza attribuendo al bene in esame un valore già conosciuto per immobili simili.

La stima sintetica parametrica è stata effettuata mediante una ricerca di mercato approfondita al momento della stima, su valori parametrici al metro quadrato per unità immobiliari aventi caratteristiche simili.

Le opportune correzioni sono state poi effettuate in base ai requisiti propri del bene immobile circa le proprie caratteristiche intrinseche (forma, superficie, esposizione, altezza di piano, etc.) ed estrinseche (ubicazione, vicinanza al mare, ai centri commerciali, agli svincoli autostradali, ai centri attrezzati, ed a tutti quegli altri elementi che lo rendono appetibile sul mercato.)

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Villafranca Tirrena, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: operanti in zona e vigenti valori OMI, Recenti valori di compravendite di immobili simili e indagini di mercato mediante agenzie di vendite immobiliari on-line..

8.3. Valutazione corpi**A. appartamento***Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

- Valore corpo:	€ 35.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 35.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 17.500,00

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
vani principali ed accessori diretti	67,00	€ 600,00	€ 40.200,00
balcone	0,66	€ 600,00	€ 399,00
veranda coperta	3,47	€ 600,00	€ 2.079,00
	71,13		€ 42.678,00

- Valore corpo:	€ 42.678,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 42.678,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 21.339,00



Esecuzione Forzata N.000030/21
promossa da: [REDACTED]

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	80	€ 38.839,00	€ 19.419,50

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:

€ 2.912,93

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.500,00

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:

€ 16.506,58

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:

€ 14.006,58

Relazione lotto 002 creata in data 20/04/2022
Codice documento: E080-21-000030-002

Giudice Dr. Domenico ARMALEO
Perito: Geom. Vincenzo Garufi



Beni in Villafranca Tirrena (Messina) Via San Sebastiano
Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Villafranca Tirrena (Messina) frazione Calvaruso via Castello e San Sebastiano.
Superficie complessiva di circa mq 191.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a [REDACTED]
[REDACTED] proprietario per 1000/1000 foglio 8 mappale 431 qualità agrumeto, classe 3, superficie catastale 0.01.60, - reddito agrario: € 3,06, - reddito domenicale: € 5,70.
Coerenze: Con Via San Sebastiano, con fabbricato e corte p.lla 434, con traversa vico di via San Sebastiano e con Via Castello dalla quale trova accesso carraio dal n. 2.
- terreni: intestata a [REDACTED]
[REDACTED] proprietario per 1000/1000 foglio 8 mappale 432 qualità semin irrig, classe 2, superficie catastale 0.00.31, - reddito agrario: € 0,11, - reddito domenicale: € 0,19.
Coerenze: Con Via San Sebastiano, con fabbricato p.lla 434, con l'altra p.lla n. 431 dello stesso lotto 3, e con Via Castello.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: spazi verdi (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: agricole
- Collegamenti pubblici (km): autobus (0,01), autostrada (6), ferrovia (6).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da esecutato e comproprietaria nel solo periodo estivo (circa 1 mese) in qualità di proprietari 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 derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED] a firma di Tribunale di Milano in data 18/01/2021 ai nn. 604 trascritto a Messina in data 24/03/2021 ai nn. 7634/5870
- 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:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: nessuna

Si evidenzia che in atto tale formato lotto di terreno n.3 è una pertinenza annessa al fabbricato confinante; si trova in parte cementato ed in parte a terreno con essenze arboree; allo stato consente il transito carraio dal cancello di via Castello n. 2 fino alla tettoia del piano terra p.lla 434 sub.5 (lotto 1). Qualora venga acquistato separatamente dal lotto 1 sarà necessario provvedere a chiudere l'ingresso al cortile del lotto 1.

chiusura collegamento con corte esclusiva lotto 1 (quota 1/2): € 1.000,00

Oneri totali: € 1.000,00

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:**

[REDACTED]
proprietà 1000/1000 proprietario dal 10/12/1999 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio MariaGrazia Minutolo di Capo D'Orlando in data 10/12/1999 ai nn. 15925 trascritto a Messina in data 21/12/1999 ai nn. 32532/26698 [REDACTED]
vendette a [REDACTED] in regime di separazione dei beni

7. PRATICHE EDILIZIE:**Descrizione terreno agricolo di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Villafranca Tirrena (Messina) frazione Calvaruso Via San Sebastiano.

Superficie complessiva di circa mq 191.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a [REDACTED]
proprietario per 1000/1000 foglio 8 mappale 431 qualità agrumeto, classe 3, superficie catastale 0.01.60, - reddito agrario: € 3,06, - reddito domenicale: € 5,70.
Coerenze: Con Via San Sebastiano, con fabbricato e corte p.lla 434, con traversa vico di via San Sebastiano e con Via Castello dalla quale trova accesso carraio dal n. 2.
- terreni: intestata a [REDACTED]
proprietario per 1000/1000 foglio 8 mappale 432 qualità semin irrig, classe 2, superficie catastale 0.00.31, - reddito agrario: € 0,11, - reddito domenicale: € 0,19.
Coerenze: Con Via San Sebastiano, con fabbricato p.lla 434, con l'altra p.lla n. 431 dello stesso lotto 3, e con Via Castello.

Il terreno ha una forma pressoché rettangolare, una orografia pianeggiante

La tessitura è costituita prevalentemente da misto (sabbia-argilla)

Le sistemazioni agrarie presenti: non ci sono

I sistemi irrigui presenti: non ci sono

Le colture in atto sono: agrumi e ornamentali.



In atto tale formato lotto di terreno n.3 è annesso al fabbricato confinante. Si trova in parte cementato ed in parte a terreno con essenze arboree; allo stato consente il transito carraio dal cancello di via Castello n. 2 fino alla tettoia del piano terra p.lla 434 sub. 5 (lotto 1). Qualora venga acquistato separatamente dal lotto 1 sarà necessario provvedere a chiudere l'ingresso al cortile del lotto 1.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D. Dir. n. 104 del 21.02.2005 e successive varianti l'immobile è identificato nella zona E1 con vincolo ZPS ITA030042Z
Norme tecniche ed indici: Vedi CDU allegato

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo	Sup. reale lorda	191,00	1,00	191,00
	Sup. reale lorda	191,00		191,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per ricercare il più probabile valore di mercato si sono adottati il metodo a vista e quello comparativo parametrico ed alla fine si sono mediati i due valori.

La stima a vista è stata effettuata mediante indagini di mercato e si è basata sull'esperienza attribuendo al terreno in esame un valore già conosciuto per immobili simili.

La stima sintetica parametrica è stata effettuata mediante una ricerca di mercato approfondita al momento della stima, su valori parametrici al metro quadrato per terreni aventi caratteristiche simili.

Le opportune correzioni sono state poi effettuate in base ai requisiti propri del terreno circa le proprie caratteristiche intrinseche (forma, superficie, esposizione, etc.) ed estrinseche (ubicazione, ecc., ed a tutti quegli altri elementi che lo rendono appetibile sul mercato.)

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Villafranca Tirrena, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: operanti nella zona, indagini di mercato.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

- Valore corpo:	€ 5.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 5.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 5.000,00

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
Terreno agricolo	191,00	€ 35,00	€ 6.685,00
- Valore corpo:			€ 6.685,00
- Valore accessori:			€ 0,00



Esecuzione Forzata N.000030/21
promossa da: [REDACTED]

- Valore complessivo intero: € 6.685,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 6.685,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	191	€ 5.842,50	€ 5.842,50

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:

€ 876,38

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.000,00

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:

€ 4.966,13

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:

€ 3.966,13

Relazione lotto 003 creata in data 20/04/2022
Codice documento: E080-21-000030-003

il perito
Geom. Vincenzo Garufi

Giudice Dr. Domenico ARMALEO
Perito: Geom. Vincenzo Garufi

