[redacted]

TRIBUNALE DI PATTI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
promossa da:

[redacted]

N. Gen. Rep. **000037/14**

Giudice Dr. Ugo Scavuzzo
Custode Giudiziario avv. Giafranco Spanò'

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. ANGELO MODICA
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 1374
iscritto all'Albo del Tribunale di Patti
C.F. MDCNGL57S27F158P- P.Iva 01611410836

con studio in Sant'agata Di Militello (Messina) VIA VITTORIO BOTTEGO 3
telefono: 0941723068
cellulare: 3388554928
fax: 0941723068
email: MODICAN@TISCALI.IT

Firmato Da: MODICA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 651e2ede06f0e72860a79faef5cb1ddd

Beni in Sant'Angelo Di Brolo (Messina)
Lotto 001 - opificio

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di opificio sito in Sant'Angelo Di Brolo (Messina) Contrada Piano Croce n. 34 .
Composto da fabbricato a destinazione opificio a 3 elevazioni, destinato alla produzione di salumi, con funzionale distribuzione degli ambienti interni ed esterni posto al piano S1-T-1°. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **1.785**
Identificato in catasto:

- fabbricati:
  intestata a [redacted]
  foglio 1 mappale 511 subalterno 1, categoria D/1, posto al piano S1-T, - rendita: € 8.722,00.
- fabbricati:
  intestata a [redacted]
  foglio 1 mappale 511 subalterno 2, categoria IN CORSO COSTRUZIONE, posto al piano 1.
  Coerenze: con strada intercomunale via Piano Croce, con terreni stessa ditta, con terreni di terzi, con cortile di capannone di terzi

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Fabbricato a destinazione di opificio a 3 elevazioni (piano S1 e T stato finito e piano 1° allo stato rustico), con superficie di circa mq 595 per piano, destinato alla produzione di salumi, con zona uffici, zona lavorazione, celle frigorifere, aree di stagionatura, montacarichi, zona stagionatura, ecc., in buone condizioni manutentive ed impianti a norma, con ampio parcheggio pavimentato e recintato di circa mq 2800

Caratteristiche zona:	periferica agricola/commerciale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole
Collegamenti pubblici (km):	autostrada (5), ferrovia (5), superstrada (4).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Società Starvaggi 1969 srl - P. IVA 0333157082 in forza di un contratto di affitto del tipo 12 anni per l'importo di 9.600,00 annuo stipulato in data 01/01/2017 con scadenza in 31/12/2028. registrato a Barcellona P.G. in data 22/03/2017 ai nn. 17032209295547661

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) a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA,** a firma di NOTAIO FAZIO in data 25/02/2009 iscritto a MESSINA in data 27/02/2009 ai nn. 7237/1312

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di **BANCA POPOLARE DI LODI SPA,** a firma di NOTAIO FAZIO in data 27/11/2009 iscritto a MESSINA in data 01/12/2009 ai nn. 41049/8230

Firmato Da: MODICA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 651e2ede06f0e7860a79faef5cb1ddd

4.2.2. Pignoramenti:
Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA a firma di UFF. GIUDIZIARIO PATTI in data 11/03/2014 trascritto a MESSINA in data 01/04/2014 ai nn. 7313/5657

4.2.3. Altre trascrizioni:
DECRETO INGIUNTIVO a firma di TRIBUNALE PATTI in data 26/11/2013 trascritto a MESSINA in data 26/11/2013 ai nn. 30019/2668

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

4.3.2. Conformità catastale:

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] proprietario dal 26/10/2000 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di NOTAIO A. FAZIO in data 26/10/2000 ai nn. 3034 registrato a PATTI in data 10/11/2000 ai nn. 601 trascritto a MESSINA in data 07/11/2000 ai nn. 24517/20553

6.2 Precedenti proprietari:
[redacted] proprietario dal 19/06/1997 al 26/10/2000 in forza di atto di divisione a firma di NOTAIO S. MAGNO in data 19/06/1997 registrato a MESSINA in data 09/07/1997 ai nn. 2666 trascritto a MESSINA in data 12/07/1997 ai nn. .

7. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA per lavori di REALIZZAZIONE CAPANNONE ARTIGIANALE PER LAVORAZIONE SALUMI intestata a [redacted]. Concessione Edilizia rilasciata in data 02/12/2002- n. 13/2002
VARIANTE intestata a [redacted] VARIANTE CONCESSIONE EDILIZIA N. 13/2002 rilasciata in data 07/10/2005
AGIBILITA' rilasciata in data 29/12/2006

Descrizione **opificio** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di opificio sito in Sant'angelo Di Brolo (Messina) frazione Contrada Piano Croce n. 34 .
Composto da fabbricato a destinazione opificio a 3 elevazioni, destinato alla produzione di salumi, con funzionale distribuzione degli ambienti interni ed esterni posto al piano S1-T-1° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **1.785**
Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [redacted] foglio 1 mappale 511 subalterno 1, categoria D/1, posto al piano S1-T, - rendita: € 8.722,00.
- fabbricati: intestata a [redacted] foglio 1 mappale 511 subalterno 2, categoria IN CORSO COSTRUZIONE, posto al piano 1.
  Coerenze: con strada intercomunale via Piano Croce, con terreni stessa ditta, con terreni di terzi, con cortile di capannone di terzi

L'edificio è stato costruito nel 2002.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 4 metri.

Firmato Da: MODICA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 651e2ede06f0e72860a79faef5cb1ddd

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Decreto Ass. Regionale TT.AA. n. 324/2005 l'immobile è identificato nella zona E- agricola

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
zona stagionatura ed accessori (piano S1)	Sup. reale lorda	595,00	0,66	392,70
zona lavorazione, confezionamento, uffici, aree personale, ecc.	Sup. reale lorda	595,00	1,00	595,00
zona stagionatura (piano 1° rustico)	Sup. reale lorda	595,00	0,50	297,50
	Sup. reale lorda	**1.785,00**		**1.285,20**

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Solai: tipologia: soletta in c.a. e solaio tipo plastabau metal, condizioni: sufficienti – Nel solaio tra p. S1 e piano T è stato rilevato solo un localizzato deterioramento per infiltrazione

Copertura: tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: non verificabile, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica / strato sintetico, condizioni: sufficienti (localizzata zona che necessita di intervento manutentivo).

Pavim. Esterna: materiale: manto bituminoso, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Montacarichi: tipologia: oleo-pneumatico, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Antincendio: tipologia: estintori, accessibilità VV.FF.: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Citofonico: tipologia: [redacted] sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V-380V, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Telefonico: tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Telematico: tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

[redacted]

Accessori:

Firmato Da: MODICA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 651e2ede06f0e72860a79faef5cb1ddd

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

CRITERIO PER COMPARAZIONE CON BENI IMMOBILI ANALOGHI PER NATURA E DESTINAZIONE, SISTEMA COSTRUTTIVO, STATO MANUTENTIVO, UBICAZIONE - Superficie considerata = Superficie commerciale

8.2. Fonti di informazione

Catasto di MESSINA, Conservatoria dei Registri Immobiliari di MESSINA, ufficio tecnico di S.ANGELO DI BROLO, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: LOCALI.

[redacted]

8.3. Valutazione corpi

A. opificio

Stima sintetica a vista dell'intero corpo: Peso ponderale: 1

- Valore corpo: **€ 1.300.000,00**
- Valore accessori: [redacted] **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 1.300.000,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 1.300.000,00**

[redacted]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali:

Destinazione	[redacted]perficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Zona stagionatura ed accessori (piano S1)	392,70	€ 1.000,00	€ 392.700,02
Zona lavorazione, confezionamento, uffici, aree personale, ecc. piano terra)	595,00	€ 1.000,00	€ 595.000,00
[redacted] piano 1° rustico)	297,50	€ 1.000,00	€ 297.500,00
	1.285,20		**€ 1.285.200,02**

- Valore corpo: **€ 1.285.200,02**
- [redacted]ori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 1.285.200,02**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 1.285.200,02**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**opificio**	1785	€ 1.292.600,01	**€ 1.292.600,01**

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: **€ 193.890,00**

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: **€ 1.098.710,01**

Relazione lotto 001 creata in data 29/05/2017
Codice documento: E101-14-000037-001

Firmato Da: MODICA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 651e2ede06f0e72860a79faef5cb1ddd

Ist. n. 3 dep. 31/05/2017

Beni in Sant'Angelo Di Brolo (Messina)

Lotto 002 – palazzina a 3 elevazioni in zona centrale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 500/1000 di palazzina a 3 piani sito in Sant'Angelo Di Brolo (Messina) via S.Michele .
Composto da edificio a 3 elevazioni f.t. posto al piano terra – 1° - 2°. Sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **356**
Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [redacted] propr. 1/2 - Prestipino Anna propr. 1/2 foglio 13 mappale 155 subalterno 2, categoria C/1, classe 3, superficie catastale mq 84, superficie utile mq 57, posto al piano T, - rendita: € 1616,15.
  Coerenze: con via S.Michele, con fabbricato terzi, con scalinata in muratura, con proprietà di terzi
- fabbricati: intestata a [redacted] propr. 1/2 - Prestipino Anna propr. 1/2 foglio 13 mappale 155 subalterno 3, categoria F/3 (in corso di costruzione), posto al piano T.
- fabbricati: intestata a [redacted] propr. 1/2 - Prestipino Anna propr. 1/2 foglio 13 mappale 155 subalterno 4, categoria F/3 (in corso di costruzione), posto al piano 1.
- fabbricati: intestata a [redacted] propr. 1/2 - Prestipino Anna propr. 1/2 foglio 13 mappale 155 subalterno 5, categoria F/3 (in corso di costruzione), posto al piano 2.
  Coerenze: con via S.Michele, con limitrofo fabbricato di terzi, con proprietà di terzi, con scalinata in muratura

A.1. **aree cortilizie:** terreni: intestata a [redacted] propr. 1/2 - Prestipino Anna propr. 1/2 foglio 13 mappale 1508 qualità uliveto, classe 1, superficie catastale ha 0,0010, - reddito agrario: € 0.04, - reddito domenicale: € 0.09.
terreni: intestata a [redacted] propr. 1/2 - Prestipino Anna propr. 1/2 foglio 13 mappale 1509 qualità uliveto, classe 1, superficie catastale ha 0,0004, - reddito agrario: € 0.02, - reddito domenicale: € 0.04.
Coerenze: nell'insieme, con fabbricato stessa ditta, con proprietà di terzi - ubicato nella parte retrostante rispetto al fabbricato

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Palazzina in zona centrale dell'abitato, costituita da piano terra finito destinato in parte a negozio di superficie catastale di mq 87 ed in parte a garage di superficie di ca. mq 14, piano 1° allo stato rustico con destinazione appartamento di ca. mq 136, piano 2° allo stato rustico destinato ad appartamento di superficie di ca. mq 122, con scala esterna, terrazze e con dotazione di aree cortilizie

Caratteristiche zona:	centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	municipio (), scuola elementare (), farmacie (), negozio al dettaglio (). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Collegamenti pubblici (km):	autostrada (10), ferrovia (10), superstrada (9).

Firmato Da: MODICA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 651e2ede06f0e72860a79faef5cb1ddd

Ist. n. 3 dep. 31/05/2017

3. **STATO DI POSSESSO:** [redacted]
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) a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA,** a firma di NOTAIO FAZIO in data 25/02/2009 iscritto a MESSINA in data 27/02/2009 ai nn. 7237/1312
      Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di **BANCA POPOLARE DI LODI SPA,** a firma di NOTAIO FAZIO in data 27/11/2009 iscritto a MESSINA in data 01/12/2009 ai nn. 41049/8230 [redacted]
      4.2.2. Pignoramenti:
      Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA a firma di UFF. GIUDIZIARIO PATTI in data 11/03/2014 trascritto a MESSINA in data 01/04/2014 ai nn. 7313/5657 [redacted]
      4.2.3. Altre trascrizioni:
      DECRETO INGIUNTIVO a firma di TRIBUNALE PATTI in data 26/11/2013 trascritto a MESSINA in data 26/11/2013 ai nn. 30019/2668
      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: manca la certificazione di abitatilità subordinata al completamento delle unità immobiliari in atto in corso di costruzione regolarizzabili mediante SCIA per completamento, dichiarazione di fine lavori e successiva istanza per l'abitabilità (DPR n. 380/2001 - L. n. 69/2013 e successive m. ed i.)
      Incombenze amministrative: € 5.000,00
      Oneri totali: € 5.000,00
      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:**
   [redacted] proprietario dal 28/04/1984 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di NOTAIO T.L.M. NATOLI in data 28/04/1984 trascritto a MESSINA in data 23/05/1984 ai nn. 13277/11508
   6.2 **Precedenti proprietari:**
   [redacted] proprietario dal 06/05/1950 al 28/04/1984 con atto trascritto a MESSINA in data 06/05/1950 ai nn. .

7. **PRATICHE EDILIZIE:**
C.E. n. 10/1987 per lavori di realizzazione edificio 3 elevazioni f.t. intestata a [redacted] Concessione Edilizia rilasciata in data 15/07/1987

Firmato Da: MODICA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 651e2ede06f0e72860a79faef5cb1ddd

Ist. n. 3 dep. 31/05/2017

C.E. per Variante n. 233/1990 intestata a [redacted]. Rilasciata in data 16/01/1990
Agibilità rilasciata in data 05/04/2000 relativa al negozio p. Terra

Descrizione **Palazzina a 3 piani** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di Palazzina a 3 piani sito in Sant'angelo Di Brolo (Messina) frazione via S.Michele .
Composto da Palazzina a 3 elevazioni f.t. posto al piano terra - 1 - 2 sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **356**
Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [redacted] propr. 1/2 - Prestipino Anna propr. 1/2 foglio 13 mappale 155 subalterno 2, categoria C/1, classe 3, superficie catastale mq 84, superficie utile mq 57, posto al piano T, - rendita: € 1616,15.
  Coerenze: con via S.Michele, con fabbricato terzi, con scalinata in muratura, con proprietà di terzi
- fabbricati: intestata a [redacted] propr. 1/2 - Prestipino Anna propr. 1/2 foglio 13 mappale 155 subalterno 3, categoria F/3 (in corso di costruzione), posto al piano T.
- fabbricati: intestata a [redacted] propr. 1/2 - Prestipino Anna propr. 1/2 foglio 13 mappale 155 subalterno 4, categoria F/3 (in corso di costruzione), posto al piano 1.
- fabbricati: intestata a [redacted] propr. 1/2 - Prestipino Anna propr. 1/2 foglio 13 mappale 155 subalterno 5, categoria F/3 (in corso di costruzione), posto al piano 2.
  Coerenze: con via S.Michele, con limitrofo fabbricato di terzi, con proprietà di terzi, con scalinata in muratura

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,50 metri.

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Decreto Ass. Regionale TT.AA. n. 327/2005 l'immobile è identificato nella zona B

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Superficie commerciale
negozio p. T	Sup. reale lorda	84,00	1,30	109,20
garage p. T	Sup. reale lorda	14,00	0,50	7,00
appartamento stato rustico p.1	Sup. reale lorda	136,00	0,35	47,60
appartamento stato rustico p. 2	Sup. reale lorda	122,00	0,35	42,70
	Sup. reale lorda	**356,00**		**206,50**

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:
Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Solai: tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: sufficienti.
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. Interna: materiale: piastr[redacted]
Impianti:
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V-380V, condizioni: scarse, conformità: non a norma.
Fognatura: tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezi[redacted]e, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Firmato Da: MODICA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 651e2ede06f0e72860a79faef5cb1ddd

Ist. n. 3 dep. 31/05/2017

Accessori:

A.1. **aree cortilizie:** terreni: intestata a [redacted] propr. 1/2 - [redacted] propr. 1/2 foglio 13 mappale 1508 qualità uliveto, classe 1, superficie catastale ha 0,0010, - reddito agrario: € 0.04, - reddito domenicale: € 0.09.
terreni: intestata a [redacted] propr. 1/2 - [redacted] propr. 1/2 foglio 13 mappale 1509 qualità uliveto, classe 1, superficie catastale ha 0,0004, - reddito agrario: € 0.02, - reddito domenicale: € 0.04.
Coerenze: nell'insieme, con fabbricato stessa ditta, con proprietà di terzi - ubicato nella parte retrostante rispetto al fabbricato

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

CRITERIO DI STIMA PER COMPARAZIONE CON IMMOBILI OGGETTO DI AVVENUTE COMPRAVENDITE, ANALOGHI PER NATURA, DESTINAZIONE, UBICAZIONE, VETUSTA' , STATO MANUTENTIVO, ECC.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di MESSINA, Conservatoria dei Registri Immobiliari di MESSINA, ufficio tecnico di S.ANGELO DI BROLO, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: LOCALI.

8.3. Valutazione corpi

A. Palazzina a 3 piani

Stima sintetica a vista dell'intero corpo: Peso ponderale: 1

- Valore corpo: **€ 220.000,00**
- Valore accessori: **€ 1.000,00**
- Valore complessivo intero: **€ 221.000,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 110.500,00**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	valore complessivo
negozio p. T	109,20	€ 1.000,00	€ 109.200,00
garage p. T	7,00	€ 850,00	€ 5.950,00
appartamento stato rustico p.1	47,60	€ 850,00	€ 40.460,00
appartamento stato rustico p. 2	42,70	€ 850,00	€ 36.295,00
	206,50		**€ 191.904,99**

- Valore corpo: **€ 191.904,99**
- Valore accessori: **€ 1.000,00**
- Valore complessivo intero: **€ 192.904,99**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 96.452,50**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**palazzina a 3 piani con annesso aree cortilizie.**	356	€ 206.952,50	**€ 103.476,25**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Firmato Da: MODICA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 651e2ede06f0e72860a79faef5cb1ddd

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e [redacted] 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:	**€ 15.521,44**
[redacted] Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	**€ 5.000,00**
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 dell'acquirente:	**€ 82.954,81**

Relazione lotto 002 creata in data 29/05/2017
Codice documento: E101-14-000037-002

Firmato Da: MODICA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 651e2ede06f0e72860a79faef5cb1ddd

Ist. n. 3 dep. 31/05/2017

Beni in Sant'angelo Di Brolo (Messina)

Lotto 003 – piccolo edificio a 2 piani pericolante in zona centrale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di vecchia palazzina pericolante sita in Sant'angelo Di Brolo (Messina) via Pantano n. 10/12.
Composto da vecchia palazzina (anteriore al 1967) in condizioni fatiscenti posta al piano T-1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **140**
Identificato al catasto fabbricati:
intestata a [redacted]
foglio 7 mappale 450 categoria A/4, classe 3, composto da vani 4 vani, posto al piano T-1, - rendita: € 150,81.
Coerenze: con via Pantano, con limitrofo fabbricato di terzi, con terreno di terzi, con limitrofo fabbricato di terzi

---

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Vecchia palazzina a 2 elevazioni, in zona centrale, [redacted] in condizioni manutentive pessime e pericolante

Caratteristiche zona:	centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	[redacted] scuola elementare (). [redacted] la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Collegamenti pubblici (km):	autostrada (10), ferrovia (10), superstrada (9).

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) a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA,** a firma di NOTAIO FAZIO in data 25/02/2009 iscritto a MESSINA in data 27/02/2009 ai nn. 7237/1312

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di **BANCA POPOLARE DI LODI SPA,** a firma di NOTAIO FAZIO in data 27/11/2009 iscritto a MESSINA in data 01/12/2009 ai nn. 41049/8230

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA a firma di UFF. GIUDIZIARIO PATTI in data 11/03/2014 trascritto a MESSINA in data 01/04/2014 ai nn. 7313/5657

4.2.3. Altre trascrizioni:

DECRETO INGIUNTIVO a firma di TRIBUNALE PATTI in data 26/11/2013 trascritto a MESSINA in data 26/11/2013 ai nn. 30019/2668

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Firmato Da: MODICA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 651e2ede06f0e72860a79faef5cb1ddd

Sono state riscontrate le seguenti difformità: abitabilità non rilasciabile per pessime condizioni manutentive regolarizzabili mediante

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: [redacted]

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] proprietario dal 19/11/1996 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di NOTAIO T.L.M. NATOLI in data 19/11/1996 trascritto a MESSINA in data 17/12/1996 ai nn. 27206/22379

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] proprietario dal 09/01/1965 al 19/11/1996 in forza di denuncia di successione con atto registrato a S.Angelo di Brolo in data 09/01/1965 ai nn. 44 vol. 193 trascritto a MESSINA in data 05/08/1965 ai nn. 13384/11992

Riferito limitatamente a: non risulta trascritta l'accettazione di eredità in morte del dante causa [redacted]

[redacted] proprietario dal 05/05/1970 al 19/11/1996 in forza di denuncia di successione con atto registrato a S.Angelo di Brolo in data 05/05/1970 ai nn. 140 vol. 198 trascritto a Messina in data 06/11/1970 ai nn. 18261/15937

Riferito limitatamente a: non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità in morte della dante causa [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **Vecchia palazzina inagibile** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di vecchia palazzina pericolante sita in Sant'angelo Di Brolo (Messina) frazione via Pantano n. 10/12.

Composto da Vecchia palazzina (anteriore al 1967) pericolante posto al piano T-1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **140**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 7 mappale 450 categoria A/4, classe 3, composto da vani 4, posto al piano T-1, - rendita: € 150,81.

Coerenze: con via Pantano, con limitrofo fabbricato di terzi, con terreno di terzi, con limitrofo fabbricato di terzi

L'edificio è stato costruito nel anteriore al 1967.

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

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Decreto n. 324/2005 l'immobile è identificato nella zona B

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Palazzina inagibile a 2 elevazioni	Sup. reale lorda	140,00	1,00	140,00
	Sup. reale lorda	**140,00**		**140,00**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: pessime.

Firmato Da: MODICA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 651e2ede06f0e72860a79faef5cb1ddd

Ist. n. 3 dep. 31/05/2017

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 29.750,00**

Relazione lotto 003 creata in data 29/05/2017
Codice documento: E101-14-000037-003

Firmato Da: MODICA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 651e2ede06f0e72860a79faef5cb1ddd

Ist. n. 3 dep. 31/05/2017

Solai: tipologia: legno, condizioni: crollati.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: crollato.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

CRITERIO PER COMPARAZIONE CON BENI IMMOBILI ANALOGHI PER NATURA E DESTINAZIONE, SISTEMA COSTRUTTIVO, STATO MANUTENTIVO, UBICAZIONE
SUPERFICIE CONSIDERATA: SUPERFICIE COMMERCIALE

8.2. Fonti di informazione

Catasto di MESSINA, Conservatoria dei Registri Immobiliari di MESSINA, ufficio tecnico di S.ANGELO DI BROLO, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: LOCALI.

8.3. Valutazione corpi

A. Vecchia palazzina inagibile

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: **€ 35.000,00**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	valore complessivo
Palazzina inagibile a 2 elevazioni	140,00	€ 250,00	€ 35.000,00

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

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**vecchia palazzina inagibile**	140	€ 35.000,00	**€ 35.000,00**

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: **€ 5.250,00**
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**

Firmato Da: MODICA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 651e2ede06f0e72860a79faef5cb1ddd

Ist. n. 3 dep. 31/05/2017

Beni in Sant'Angelo Di Brolo (Messina) Via Provinciale

Lotto 004 – palazzina a 3 elevazioni in zona periferica

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di palazzina a 3 elevazioni f.t. sita in Sant'Angelo Di Brolo (Messina) frazione S.Silvestro Via Provinciale.
Composta da palazzina a 3 elevazioni sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **334**
Identificato in catasto:

- fabbricati:
  intestata a [redacted]
  foglio 23 mappale 383 subalterno 2, categoria C/2, classe 3, superficie catastale mq 107, superficie utile mq 85, posto al piano T, - rendita: € 136,09.
- fabbricati:
  intestata a [redacted]
  foglio 23 mappale 383 subalterno 3, categoria A/4, classe 3, superficie catastale mq 114, composto da vani 5, posto al piano 1, - rendita: € 188,51.
- fabbricati:
  intestata a [redacted]
  foglio 23 mappale 383 subalterno 4, categoria A/4, classe 3, superficie catastale mq 113, composto da vani 6, posto al piano 2, - rendita: € 226,21.
  Coerenze: con Str. Provinciale n. 140, con terreno di terzi

---

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Palazzina a 3 elevazioni f.t. costituita da magazzino al piano terra, appartamento di tipo popolare al piano 1°, appartamento di tipo popolare al piano 2°, in buone condizioni manutentive, in zona periferica e servita dalla Str. Provinciale n. 140 S.Angelo - Fondachello.

Caratteristiche zona:	periferica agricola (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole
Collegamenti pubblici (km):	autostrada (15), ferrovia (15), superstrada (14).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da proprietario per il piano T-1° e dal proprio figlio [redacted] a titolo gratuito

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) a favore di **BANCO DI SICILIA SPA,** a firma di NOTAIO FAZIO in data 27/04/2004 iscritto a MESSINA in data 29/04/2004 ai nn. 16360/3864

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA,** a firma di NOTAIO FAZIO in data 25/02/2009 iscritto a MESSINA in data 27/02/2009 ai nn. 7237/1312

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di **BANCA POPOLARE DI LODI SPA,** a firma di NOTAIO FAZIO in data 27/11/2009 iscritto a MESSINA in data 01/12/2009 ai nn. 41049/8230

Firmato Da: MODICA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 651e2ede06f0e72860a79faef5cb1ddd

Ist. n. 3 dep. 31/05/2017

4.2.2. Pignoramenti:
Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA a firma di UFF. GIUDIZIARIO PATTI in data 11/03/2014 trascritto a MESSINA in data 01/04/2014 ai nn. 7313/5657

4.2.3. Altre trascrizioni:
DECRETO INGIUNTIVO a firma di TRIBUNALE PATTI in data 26/11/2013 trascritto a MESSINA in data 26/11/2013 ai nn. 30019/2668

*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: manca la certificazione di abitabilità [redacted] regolarizzabili mediante istanza con atti allegati secondo DPR n. 380/2001 - L. n. 69/2013 e successive m. ed i. (perizia giurata, certificato idoneità sismica, certificazione di adeguamento impianti)
Oneri totali: € 5.000,00

*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:
[redacted] proprietario dal 20/06/1964 ad oggi in forza di atto di donazione a firma di notaio P. Giuffrè in data 20/06/1964 trascritto a Messina in data 18/07/1964 ai nn. 13703/12436

7. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica Condono Edilizio n. 383 per lavori di costruzione palazzina a 3 piani f.t. intestata a [redacted]. Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 presentata in data 30/09/1986- n. prot. 332

Concessione edilizia n. 252 del 22/12/2006 per lavori di costruzione fabbricato intestata a [redacted]. Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 presentata in data 30/07/1986 - n. prot. 6520 [redacted]

Descrizione **palazzina a 3 elevazioni f.t.** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di palazzina a 3 elevazioni f.t. sito in Sant'angelo Di Brolo (Messina) frazione S.Silvestro Via Provinciale.
Composto da Palazzina a 3 elevazioni sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **334**
Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a Starvaggi Michele foglio 23 mappale 383 subalterno 2, categoria C/2, classe 3, superficie catastale mq 107, superficie utile mq 85, posto al piano T, - rendita: € 136,09.
- fabbricati: intestata a Starvaggi Michele foglio 23 mappale 383 subalterno 3, categoria A/4, classe 3, superficie catastale mq 114, composto da vani 5, posto al piano 1, - rendita: € 188,51.
- fabbricati: intestata a Starvaggi Michele foglio 23 mappale 383 subalterno 4, categoria A/4, classe 3, superficie catastale mq 113, composto da vani 6, posto al piano 2, - rendita: € 226,21.

Coerenze: con Str. Provinciale n. 140, con terreno di terzi
L'edificio è stato costruito nel 1965.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3.

Firmato Da: MODICA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 651e2ede060e72860a79faef5cb1ddd

Ist. n. 3 dep. 31/05/2017

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Decreto Ass. Regionale TT.AA. n. 324/2005 l'immobile è identificato nella zona agricola "E"

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Superficie commerciale
magazzino	Sup. reale lorda	107,00	0,50	53,50
appartamento popolare	Sup. reale lorda	114,00	1,00	114,00
appartamento popolare	Sup. reale lorda	113,00	1,00	113,00
	Sup. reale lorda	**334,00**		**280,50**

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:
Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Solai: tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: sufficienti.
Copertura: tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Componenti edilizie e costruttive:
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica e marmette, condizioni: sufficienti.
Impianti:
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: fossa biologica, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima
CRITERIO PER COMPARAZIONE CON BENI IMMOBILI ANALOGHI PER NATURA E DESTINAZIONE, SISTEMA COSTRUTTIVO, STATO MANUTENTIVO, UBICAZIONE
Superficie considerata = SUPERFICIE COMMERCIALE

8.2. Fonti di informazione
Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di S.Angelo di Brolo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Locali.

8.3. Valutazione corpi
A. palazzina a 3 elevazioni f.t.
Stima sintetica a vista dell'intero corpo: Peso ponderale: 1
- Valore corpo: **€ 220.000,00**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 220.000,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 220.000,00**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Firmato Da: MODICA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 651e2ede060e72860a79faef5cb1ddd

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	valore complessivo
magazzino	53,50	€ 750,00	€ 40.125,00
appartamento popolare	114,00	€ 750,00	€ 85.500,00
appartamento popolare	113,00	€ 750,00	€ 84.750,00
	280,50		**€ 210.375,00**

- Valore corpo: **€ 210.375,00**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 210.375,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 210.375,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**palazzina a 3 elevazioni f.t.**	334	€ 215.187,50	**€ 215.187,50**

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: **€ 32.278,13**

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

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 dell'acquirente: **€ 177.909,38**

Relazione lotto 004 creata in data 29/05/2017
Codice documento: E101-14-000037-004

Firmato Da: MODICA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 651e2ede06f0e72860a79faef5cb1ddd

Beni in Sant'Angelo Di Brolo (Messina)
Lotto 005 – spezzone di terreno agricolo

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**
   A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Sant'Angelo Di Brolo (Messina) C/da Piano Croce o Salinà .
   Superficie complessiva reale di circa mq **1.895**.
   Identificato in catasto:
   - terreni:
     intestata a [redacted]
     foglio 1 mappale 512 qualità uliveto/agrumeto, classe 2/2, superficie catastale 0,1615, - reddito agrario: € 8,87, - reddito domenicale: € 22.89.
     Note:
     particella 512 AA - uliveto 2 - ha 0,1059 - R.D. € 7.38 - R.A € 3.56
     particella 512 AB - agrumeto 2 - ha 0,0556 - R.D. € 15,51 - R.A € 5.31
   - terreni:
     intestata a [redacted]
     foglio 1 mappale 514 qualità agrumeto, classe 2, superficie catastale 0,0630, - reddito agrario: € 6,02, - reddito domenicale: € 16,76.

     Coerenze: Con Strada Intercomunale, con lotto opificio stessa ditta, con terreni di terzi
     Note:
     La particella 514 risulta in atto di minore superficie in quanto circa mq 350 sono stati occupati dalla latistante Strada Intercomunale S.Angelo-Piraino. Non risulta agli atti catastali attuali il relativo frazionamento catastale.

2. **DESCRIZIONE SOMMARIA:**
   Apprezzabile spezzone di terreno agricolo, destinato ad agrumeto/uliveto, limitrofo a strada intercomunale, in zona a debole pendenza, di superficie catastale di mq 2.245 ma di superficie effettiva di ca. mq 1895 dovuto a sottrazione di terreno per costruzione strada intercomunale. Recintato. Cubatura asservita alla realizzazione del limitrofo opificio.

Caratteristiche zona:	periferica agricola (normale) a traffico locale
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole [redacted]
Collegamenti pubblici (km):	autostrada (8), ferrovia (8), superstrada (7).

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: ***Nessuna***
   4.2.2. Pignoramenti:
   Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA a firma di UFF. GIUDIZIARIO PATTI in data 11/03/2014 trascritto a MESSINA in data 01/04/2014 ai nn. 7313/5657
   4.2.3. Altre trascrizioni:
   DECRETO INGIUNTIVO a firma di TRIBUNALE PATTI in data 26/11/2013 trascritto a MESSINA in data 26/11/2013 ai nn. 30019/2668

Firmato Da: MODICA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 651e2ede06f0e72860a79faef5cb1ddd

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **capacità edificatoria nulla per asservimento per la realizzazione del limitrofo opificio**

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 scadute al momento della perizia:	**€ 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: [redacted]	**€ 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted]le proprietario dal 26/10/2000 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio A. Fazio in data 26/10/2000 ai nn. 3034 registrato a Patti in data 10/11/2000 ai nn. 601 trascritto a Messina in data 14/05/2017 ai nn. 24517/20553 [redacted]

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted]A proprietario dal 19/06/1997 al 26/10/2000 in forza di atto di divisione a firma di NOTAIO S. MAGNO in data 19/06/1997 registrato a MESSINA in data 09/07/1997 ai nn. 2666 trascritto a MESSINA in data 12/07/1997 ai nn. .

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Sant'angelo Di Brolo (Messina) frazione C/da Piano Croce o Salinà .
Superficie complessiva reale di circa mq **1.895**.
Identificato in catasto:

- terreni: intestata a [redacted]foglio 1 mappale 512 qualità uliveto/agrumeto, classe 2/2, superficie catastale 0,1615, - reddito agrario: € 8,87, - reddito domenicale: € 22.89.
  Note: particella 512 AA - uliveto 2 - ha 0,1059 - R.D. € 7.38 - R.A € 3.56
  particella 512 AB - agrumeto 2 - ha 0,0556 - R.D. € 15,51 - R.A € 5.31
- terreni: intestata a [redacted]e foglio 1 mappale 514 qualità agrumeto, classe 2, superficie catastale 0,0630, - reddito agrario: € 6,02, - reddito domenicale: € 16,76.
  Coerenze: Con Strada Intercomunale, con lotto opificio stessa ditta, con terreni di terzi
  Note: La particella risulta in atto di minore superficie in quanto circa mq 350 sono stati occupati dalla latistante Strada Intercomunale S.Angelo-Piraino. Non risulta agli atti catastali attuali il relativo frazionamento catastale.

Il terreno ha una forma regolare, una orografia debole pendenza
Le sistemazioni agrarie presenti sono uliveto/agrumeto
La particella 514 ha superficie reale pari a circa ha 0,0280 mancando l'area occupata dalla latistante Strada intercomunale S.Angelo-Piraino

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Decreto Ass. Regionale TT.AA. n. 324/2005 l'immobile è identificato nella zona part. 512 zona E - part. 514 in parte zona E ed in parte strada pubblica intercomunale - su entrambe le particelle vincolo paesaggistico e parzialmente in fascia di rispetto stradale

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo	Sup. reale lorda	1.895,00	1,00	1.895,00

Firmato Da: MODICA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 651e2ede06f0e72860a79faef5cb1ddd

Ist. n. 3 dep. 31/05/2017

Sup. reale lorda	**1.895,00**	**1.895,00**

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Criterio di stima comparativo

8.2. Fonti di informazione

[redacted]

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di S.Angelo di Brolo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Locali.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**terreno agricolo**	1895	€ 28.212,50	**€ 28.212,50**

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: **€ 4.231,88**

[redacted]

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: **€ 23.980,63**

Relazione lotto 005 creata in data 29/05/2017
Codice documento: E101-14-000037-005

Firmato Da: MODICA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 651e2ede06f0e72860a79faef5cb1ddd

Beni in Sant'angelo Di Brolo (Messina)

Lotto 006 – 3 piccoli spezzoni di terreno agricolo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Sant'angelo Di Brolo (Messina) frazione Maccurella o San Silvestro .
Superficie complessiva di circa mq **1.870**.
Identificato in catasto:

- terreni:
  intestata a [redacted]
  foglio 23 mappale 89 qualità noccioleto, classe 3, superficie catastale ha 0,0780, - reddito agrario: € 0,60, - reddito domenicale: € 2,01.
  Coerenze: terreni aventi causa di Pizzino Teodoro, Prestipino Giuseppe, Merenda Agostina, Polimeri Diego
- terreni:
  intestata a [redacted]
  foglio 23 mappale 286 qualità noccioleto, classe 2, superficie catastale ha 0,0270, - reddito agrario: € 0,42, - reddito domenicale: € 1,74.
  Coerenze: stradella vicinale, terreni aventi causa di [redacted]
- terreni:
  intestata a [redacted]
  foglio 23 mappale 375 qualità seminativo arb., classe 3, superficie catastale ha 0,0820, - reddito agrario: € 1,27, - reddito domenicale: € 2,33.
  Coerenze: terreni aventi causa di [redacted]

  Note: Nota: insiste vasca con diritto di turnazione attingimento acqua da burrone Ierulli per 6 ore ogni 9 giorni (veda titolo proprietà)

---

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

3 piccoli distinti spezzoni di terreno ricadenti in C/da Maccurella o S. Silvestro, bosco e/o noccioleto, di superficie, rispettivamente, di ha 0,0780 (part. 89), di ha 0,0270 (part. 286), di ha 0,0820 (part. 375)

Caratteristiche zona:	periferica agricola (normale) a traffico locale
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole
Collegamenti pubblici (km):	autostrada (15), ferrovia (15), superstrada (14).

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: ***Nessuna***

4.2.2. Pignoramenti:
Pignoramento a firma di Ufficiale Giudiziario Patti in data 11/03/2014 ai nn. 295 trascritto a Messina in data 01/04/2014 ai nn. 7313/5657

4.2.3. Altre trascrizioni:
DECRETO INGIUNTIVO a firma di TRIBUNALE PATTI in data 26/11/2013 trascritto a MESSINA in data 26/11/2013 ai nn. 30019/2668

Firmato Da: MODICA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 651e2ede06f0e7860a79faef5cb1ddd

*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 scadute al momento della perizia: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze: Fondi gravati da servitù attive e passive di passaggio ed attingimento/erogazione acqua secondo titolo

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted]e proprietario dal 17/01/1971 ad oggi in forza di atto di divisione a firma di notaio Pericle Giuffrè in data 17/01/1971 ai nn. 34 trascritto a Messina in data 13/02/1971 ai nn. 3358/2631

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Sant'angelo Di Brolo (Messina) frazione Maccurella o San Silvestro .

Superficie complessiva di circa mq **1.870**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a [redacted]e foglio 23 mappale 89 qualità noccioleto, classe 3, superficie catastale ha 0,0780, - reddito agrario: € 0,60, - reddito domenicale: € 2,01.
  Coerenze: terreni aventi causa di Pizzino Teodoro, Prestipino Giuseppe, Merenda Agostina, Polimeri Diego
- terreni: intestata a [redacted] foglio 23 mappale 286 qualità noccioleto, classe 2, superficie catastale ha 0,0270, - reddito agrario: € 0,42, - reddito domenicale: € 1,74.
  Coerenze: stradella vicinale, terreni aventi causa di Ferraro Antonina, Caruso Giuseppa
- terreni: intestata a [redacted]e foglio 23 mappale 375 qualità seminativo arb., classe 3, superficie catastale ha 0,0820, - reddito agrario: € 1,27, - reddito domenicale: € 2,33.
  Coerenze: terreni aventi causa di Ceraolo Tindaro, Caccetta Maria, Ferraro Catena
  Note: Nota: insiste vasca con diritto di turnazione attingimento acqua da burrone Ierulli per 6 ore ogni 9 giorni

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Decreto Ass. Regionale TT.AA. n. 324/2005 l'immobile è identificato nella zona part. 89 - 286 - 375 in zona E con vincolo boschivo e paesaggistico

Norme tecniche ed indici: zona E - verde agricolo

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
agricola (particella 89)	Sup. reale lorda	780,00	1,00	780,00
agricola (particella 286)	Sup. reale lorda	270,00	1,00	270,00
agricola (particella 375)	Sup. reale lorda	820,00	1,00	820,00
	Sup. reale lorda	**1.870,00**		**1.870,00**

Accessori:

Firmato Da: MODICA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 651e2ede060e72860a79faef5cb1ddd

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Criterio di stima comparativo
Superficie considerata = Superficie commerciale

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di S.Angelo di Brolo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: locali.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo: Peso ponderale: 1

- Valore corpo: **€ 6.000,00**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: [redacted] **€ 6.000,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 6.000,00**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	valore complessivo
agricola (particella 89)	780,00	€ 3,50	€ 2.730,00
agricola (particella 286)	270,00	€ 3,50	€ 945,00
agricola (particella 375)	820,00	€ 3,50	€ 2.870,00
	1.870,00		**€ 6.545,00**

- Valore corpo: [redacted] **€ 6.545,00**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 6.545,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 6.545,00**

[redacted]

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio [redacted]	Valore diritto e quota
A	**terreno agricolo**	1870	€ 6.272,50	**€ 6.272,50**

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: **€ 940,88**

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: **€ 5.331,63**

Relazione lotto 006 creata in data 29/05/2017
Codice documento: E101-14-000037-006

Firmato Da: MODICA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 651e2ede06f0e72860a79faef5cb1ddd

Ist. n. 3 dep. 31/05/2017

Beni in Sant'Angelo Di Brolo (Messina)

Lotto 007 – 2 spezzoni di terreno in parte agricolo in parte C1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di 2 piccoli spezzoni di terreno in parte agricolo ed in parte in zona C1 del PRG siti in Sant'Angelo Di Brolo (Messina) frazione Calanna e Mosè .

Superficie complessiva di circa mq **910**.

Identificato in catasto:

- terreni:
  intestata a [redacted]
  foglio 4 mappale 243 qualità seminativo arb., classe 2, superficie catastale ha 0,0710, - reddito agrario: € 1,28, - reddito domenicale: € 2.75.
  Coerenze: con strada realizzata su alveo burrone, con proprietà aventi causa [redacted]
- terreni:
  intestata a [redacted]
  foglio 4 mappale 365 qualità uliveto, classe 1, superficie catastale ha 0,0200, - reddito agrario: € 0.83, - reddito domenicale: € 1.81.
  Coerenze: con terreni aventi causa [redacted]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

2 piccoli spezzoni di terreno ricadenti in C/da Calanna e C/da Mosè di cui il primo (particella 243 fg. 4) di superficie di ha 0,0710, agrumeto, in pianoro, confinante con stradella; l'altro spezzone (particella 365 fg. 4) di superficie di ha 0,0200, uliveto abbandonato, intercluso, in zona a spiccata pendenza

Caratteristiche zona: agricola ed in parte C1 del PRG (Decreto approvazione n. 324/2005)

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: ***Nessuna***

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA a firma di UFF. GIUDIZIARIO PATTI in data 11/03/2014 trascritto a MESSINA in data 01/04/2014 ai nn. 7313/5657

4.2.3. Altre trascrizioni:

DECRETO INGIUNTIVO a firma di TRIBUNALE PATTI in data 26/11/2013 trascritto a MESSINA in data 26/11/2013 ai nn. 30019/2668

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**

Firmato Da: MODICA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 651e2ede06f0e72860a79faef5cb1ddd

Ist. n. 3 dep. 31/05/2017

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**
Ulteriori avvertenze: Fondi gravati da servitù attive e passive di passaggio ed attingimento/erogazione acqua secondo titolo di proprietà

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Starvaggi Michele proprietario dal 17/01/1971 ad oggi in forza di atto di divisione a firma di notaio Pericle Giuffrè in data 17/01/1971 ai nn. 34 trascritto a Messina in data 13/02/1971 ai nn. 3358/2631

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno agricolo e parte in zona C1** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo e parte in zona C1 sito in Sant'angelo Di Brolo (Messina) frazione Calanna e Mosè .
Superficie complessiva di circa mq 910
Identificato in catasto:

- terreni: intestata a Starvaggi Michele foglio 4 mappale 243 qualità seminativo arb., classe 2, superficie catastale ha 0,0710, - reddito agrario: € 1,28, - reddito domenicale: € 2.75.
  Coerenze: con strada realizzata su alveo burrone, con proprietà aventi causa Starvaggi Paolo, Starvaggi Tindara, Pintaudi Teodoro
- terreni: intestata a Starvaggi Michele foglio 4 mappale 365 qualità uliveto, classe 1, superficie catastale ha 0,0200, - reddito agrario: € 0.83, - reddito domenicale: € 1.81.
  Coerenze: con terreni aventi causa Casella Basilio, Starvaggi Francesco

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Decreto Ass. Regionale TT.AA. n. 324/2005 l'immobile part. 365 è identificato in zona E con vincolo boschivo e paesaggistico - part. 243 in parte zona E (circa mq 150) con vincolo boschivo ed in parte in zona C1 (circa mq 560)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Superficie commerciale
in parte zona agricola ed in parte zona C1	Sup. reale lorda	710,00	1,00	710,00
agricola	Sup. reale lorda	200,00	1,00	200,00
	Sup. reale lorda	**910,00**		**910,00**

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Criterio estimativo per comparazione con beni oggetto di passate compravendite analoghi per destinazione, ubicazione, stato colturale, condizioni morfologiche, ecc.
Superficie considerata = Superficie commerciale

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di S.Angelo di Brolo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Locali.

8.3. Valutazione corpi

Firmato Da: MODICA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 651e2ede06f0e72860a79faef5cb1ddd

Ist. n. 3 dep. 31/05/2017

A. Terreno agricolo e parte in zona C1

Stima sintetica a vista dell'intero corpo: Peso ponderale: 1

- Valore corpo: **€ 15.000,00**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 15.000,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 15.000,00**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	valore complessivo
in parte zona agricola ed in parte zona C1	710,00	€ 20,00	€ 14.200,00
agricola	200,00	€ 3,00	€ 600,00
	910,00		**€ 14.800,00**

- Valore corpo: **€ 14.800,00**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 14.800,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 14.800,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**terreno agricolo e parte in zona c1**	910	€ 14.900,00	**€ 14.900,00**

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: **€ 2.235,00**

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: **€ 12.665,00**

Relazione lotto 007 creata in data 29/05/2017
Codice documento: E101-14-000037-007

[redacted]

Firmato Da: MODICA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 651e2ede06f0e72860a79faef5cb1ddd

Beni in Sant'Angelo Di Brolo (Messina)

Lotto 008 – piccolo spezzone di terreno agricolo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Sant'Angelo Di Brolo (Messina) C/da S.Biagio o Pietre Lunghe .
Superficie complessiva di circa mq **1.200**.
Identificato al catasto terreni:
intestata a [redacted]
foglio 22 mappale 37 qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale ha 0.1200, - reddito agrario: € 0.12, - reddito domenicale: € 0.62.
Coerenze: con terreno avente causa Merenda Anna, Merenda Aurelia, stradella

---

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Spezzone di terreno agricolo in zona isolata, impegnato da bosco ceduo

Caratteristiche zona:	periferica agricola (normale) a traffico limitato
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole
Collegamenti pubblici (km):	autostrada (18), ferrovia (18), superstrada (17).

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: ***Nessuna***

4.2.2. Pignoramenti:
Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA a firma di UFF. GIUDIZIARIO PATTI in data 11/03/2014 trascritto a MESSINA in data 01/04/2014 ai nn. 7313/5657

4.2.3. Altre trascrizioni:
DECRETO INGIUNTIVO a firma di TRIBUNALE PATTI in data 26/11/2013 trascritto a MESSINA in data 26/11/2013 ai nn. 30019/2668

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 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] proprietario dal 17/01/1971 ad oggi in forza di atto di divisione a firma di notaio Pericle Giuffrè in data 17/01/1971 ai nn. 34 trascritto a Messina in data 13/02/1971 ai nn. 3358/2631

Firmato Da: MODICA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 651e2ede06f0e72860a79faef5cb1ddd

Ist. n. 3 dep. 31/05/2017

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Sant'angelo Di Brolo (Messina) frazione C/da S.Biagio o Pietre Lunghe .
Superficie complessiva di circa mq **1.200**.
Identificato al catasto terreni: intestata a [redacted] foglio 22 mappale 37 qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale ha 0.1200, - reddito agrario: € 0.12, - reddito domenicale: € 0.62.
Coerenze: con terreno avente causa [redacted], stradella
Il terreno ha una forma regolare, una orografia moderata pendenza

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Superficie commerciale
agricola	Sup. reale lorda	1.200,00	1,00	1.200,00
	Sup. reale lorda	**1.200,00**		**1.200,00**

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Criterio di stima per comparazione con campione di riferimento costituito da beni immobili analoghi a quello in esame per natura, destinazione, ubicazione, stato colturale, ecc.
Superficie considerata = Superficie commerciale

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di S.Angelo di Brolo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: locali.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo: Peso ponderale: 1

- Valore corpo:	**€ 4.000,00**
- Valore accessori:	**€ 0,00**
- Valore complessivo intero:	**€ 4.000,00**
- Valore complessivo diritto e quota:	**€ 4.000,00**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	valore complessivo
agricola	1.200,00	€ 3,00	€ 3.600,00

- Valore corpo:	**€ 3.600,00**
- Valore accessori:	**€ 0,00**
- Valore complessivo intero:	**€ 3.600,00**
- Valore complessivo diritto e quota:	**€ 3.600,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**terreno agricolo**	1200	€ 3.800,00	**€ 3.800,00**

Firmato Da: MODICA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 651e2ede06f0e72860a79faef5cb1ddd

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:	**€ 570,00**
Spese tecniche di regol[redacted]nistica 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: [redacted]	**Nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 3.230,00**

Relazione lotto 008 creata in data 29/05/2017
Codice documento: E101-14-000037-008

Firmato Da: MODICA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 651e2ede06f0e72860a79faef5cb1ddd

Beni in Patti (Messina) via Vittorio Emanuele III

Lotto 009 – negozio in zona semicentrale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio sito in Patti (Messina) via Vittorio Emanuele III.
Composto da negozio posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **52** (escluso soppalco da regolarizzare urbanisticamente)
Identificato al catasto fabbricati:
intestata a [redacted]
foglio 63 mappale 18 subalterno 1, categoria C/1, classe 2, superficie catastale mq 52, superficie utile mq 37, posto al piano T, - rendita: € 317.21.
Coerenze: con via Vittorio Emanuele III, con vano scala condominiale, con via Gennaio, con rudere di fabbricato di terzi

---

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Unità immobiliare destinata a negozio, di superficie catastale pari a circa mq 52, con soppalco non regolarizzato amministrativamente, in zona storica dell'abitato

Caratteristiche zona:	in centro storico residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	municipio (), scuola elementare (), polizia (). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Collegamenti pubblici (km):	autostrada (3), ferrovia (1.5), superstrada (2).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] in forza di un contratto di affitto del tipo comodato d'uso gratuito per l'importo di nullo stipulato in data 09/10/2014 registrato a Patti in data 09/10/2014 ai nn. 626

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) a favore di **BANCO DI SICILIA SPA,** a firma di NOTAIO FAZIO in data 27/04/2004 iscritto a MESSINA in data 29/04/2004 ai nn. 16360/3864

4.2.2. Pignoramenti:
Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA a firma di UFF. GIUDIZIARIO PATTI in data 11/03/2014 trascritto a MESSINA in data 01/04/2014 ai nn. 7313/5657

4.2.3. Altre trascrizioni:
DECRETO INGIUNTIVO a firma di TRIBUNALE PATTI in data 26/11/2013 trascritto a MESSINA in data 26/11/2013 ai nn. 30019/2668

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

Firmato Da: MODICA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 651e2ede06f0e72860a79feef5cb1ddd

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:
soppalco destinato a locale di sgombero regolarizzabile mediante Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 36 DPR n. 380/2001
Oneri totali: € 6.000,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:
planimetria da aggiornare (manca il soppalco) regolarizzabile mediante pratica DOCFA per ampliamento unità immobiliare dopo approvazione P.d.C.
Oneri totali: € 1.000,00 [redacted]

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] proprietario dal 30/08/1997 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio A. Fazio in data 30/08/1997 registrato a Patti in data 12/09/1997 ai nn. 732 trascritto a Messina in data 09/09/1997 ai nn. 20758/18087

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] proprietario dal 05/03/1997 al 30/08/1997 in forza di atto di compravendita a firma di notaio A. Fazio in data 05/03/1997 registrato a Patti in data 13/03/1997 ai nn. 220 trascritto a Messina in data 12/03/1997 ai nn. 6206/5507

[redacted] proprietario dal 13/02/1995 al 05/03/1997 in forza di atto di compravendita a firma di notaio Sansone in data 13/02/1995 trascritto a Messina in data 24/02/1995 ai nn. 5856/5040

[redacted] proprietario dal 01/02/1946 al 13/02/1995 in forza di denuncia di successione con atto trascritto a Messina in data 27/08/1946 ai nn. 9220

7. PRATICHE EDILIZIE:

A.E. n. 1620/ter/1987 per lavori di manutenzione straordinaria intestata a Cartareggia Virginia. Autorizzazione edilizia rilasciata in data 24/02/1987
Voltura A.E. intestata a Starvaggi Michele. Voltura n. 1620/TER rilasciata in data 03/09/1998
Agibilità piano terra rilasciata in data 12/03/1999- n. prot. 1721

Descrizione **negozio** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio sito in Patti (Messina) via Vittorio Emanuele III.
Composto da negozio posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **52**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 63 mappale 18 subalterno 1, categoria C/1, classe 2, superficie catastale mq 52, composto da mq 37, posto al piano T, - rendita: € 317.21.
Coerenze: con via Vittorio Emanuele III, con vano scala condominiale, con via Gennaio, con rudere di fabbricato di terzi
L'immobile risale ad epoca anteriore al 1967
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 4.70.

Firmato Da: MODICA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 651e2ede060e72860a79faef5cb1ddd

Ist. n. 3 dep. 31/05/2017

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Decreto n. 362/2004 l'immobile è identificato nella zona centro storico

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
negozio e soppalco	Sup. reale lorda	52,00	1,25	65,00
	Sup. reale lorda	**52,00**		**65,00**

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:
Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: scarse.
Solai: tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: sufficienti.
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
Impianti:
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Fognatura: tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima
Criterio di stima comparativo
Superficie considerata = Superficie commerciale

8.2. Fonti di informazione
Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Patti, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: locali.

8.3. Valutazione corpi
A. negozio
Stima sintetica a vista dell'intero corpo: Peso ponderale: 1
- Valore corpo: **€ 65.000,00**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 65.000,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 65.000,00**

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
negozio e soppalco	65,00	€ 1.000,00	€ 65.000,00

- Valore corpo: **€ 65.000,00**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 65.000,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 65.000,00**

Firmato Da: MODICA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 651e2ede06f0e72860a79faef5cb1ddd

Ist. n. 3 dep. 31/05/2017

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	negozio	52	€ 65.000,00	**€ 65.000,00**

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: **€ 9.750,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 7.000,00**

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 dell'acquirente: **€ 48.250,00**

Relazione lotto 009 creata in data 29/05/2017
Codice documento: E101-14-000037-009

Firmato Da: MODICA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 651e2ede06f0e72860a79faef5cb1ddd

Ist. n. 3 dep. 31/05/2017

Beni in Patti (Messina) via Vittorio Emanuele III n. 63

Lotto 010 – civile abitazione in zona semicentrale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Patti (Messina) via Vittorio Emanuele III n. 63.
Composto da appartamento posto al piano 1° . Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **50** (escluso soppalco da regolarizzare urbanisticamente)
Identificato al catasto fabbricati:
intestata a [redacted] e
foglio 63 mappale 18 subalterno 3, categoria A/2, classe 7, superficie catastale mq 50, composto da vani 3, posto al piano 1, - rendita: € 123.95.
Coerenze: con via Vittorio Emanuele III, con vano scala condominiale, con via Gennaio, con resti di edificio diruto di terzi

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Unità immobiliare al piano 1° in una palazzina di vetustà centenaria, di superficie catastale di circa mq 50, in buone condizioni manutentive con soppalco non regolarizzato amministrativamente

Caratteristiche zona:	in centro storico residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	municipio (), scuola elementare (). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali [redacted]
Collegamenti pubblici (km):	autostrada (3), ferrovia (1.5), superstrada (2).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. [redacted]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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*** [redacted]

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: [redacted]

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

4.2.1. Iscrizioni:
Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di **BANCO DI SICILIA SPA,** a firma di NOTAIO FAZIO in data 27/04/2004 iscritto a MESSINA in data 29/04/2004 ai nn. 16360/3864

4.2.2. Pignoramenti:
Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA a firma di UFF. GIUDIZIARIO PATTI in data 11/03/2014 trascritto a MESSINA in data 01/04/2014 ai nn. 7313/5657

4.2.3. Altre trascrizioni:
DECRETO INGIUNTIVO a firma di TRIBUNALE PATTI in data 26/11/2013 trascritto a MESSINA in data 26/11/2013 ai nn. 30019/2668

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

Firmato Da: MODICA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 651e2ede06f0e7860a79faef5cb1ddd

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:
soppalco con solaio in latero-cemento regolarizzabile mediante Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 36 DPR n. 380/2001
SCIA:
Oneri totali: € 6.000,00
Sono state riscontrate le seguenti difformità:
manca la certificazione di abitabilità regolarizzabile mediante istanza con allegata documentazione prevista dal DPR n. 380/2001 - L. n. 69/2013 e successive m. i.
Oneri totali: € 3.000,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:
aggiornamento della pianta catastale con inserimento del soppalco regolarizzabile mediante pratica docfa per ampliamento unità immobiliare dopo approvazione PdC
Pratica docfa: € 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] proprietario dal 30/08/1997 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio A. Fazio in data 30/08/1997 registrato a Patti in data 12/09/1997 ai nn. 732 trascritto a Messina in data 09/09/1997 ai nn. 20758/18087

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] proprietario dal 05/03/1997 al 30/08/1997 in forza di atto di compravendita a firma di notaio A. Fazio in data 05/03/1997 registrato a Patti in data 13/03/1997 ai nn. 220 trascritto a Messina in data 12/03/1997 ai nn. 6206/5507

[redacted] proprietario dal 13/02/1995 al 05/03/1997 in forza di atto di compravendita a firma di notaio Sansone in data 13/02/1995 trascritto a Messina in data 24/02/1995 ai nn. 5856/5040

[redacted] proprietario dal 01/02/1946 al 13/02/1995 in forza di denuncia di successione con atto trascritto a Messina in data 27/08/1946 ai nn. 9220

7. PRATICHE EDILIZIE:

A.E. n. 1620/ter/1987 per lavori di manutenzione straordinaria intestata a Cartareggia Virginia. Autorizzazione edilizia rilasciata in data 24/02/1987
L'agibilità non risulta rilasciata
Voltura intestata a Starvaggi Michele. Voltura dell'A.E. n. 1620/TER rilasciata in data 03/09/1998

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Patti (Messina) via Vittorio Emanuele III n. 63.
Composto da appartamento posto al piano 1° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **50**

Firmato Da: MODICA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 651e2ede06f0e72860a79faef5cb1ddd

Ist. n. 3 dep. 31/05/2017

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 63 mappale 18 subalterno 3, categoria A/2, classe 7, superficie catastale mq 50, composto da vani 3, posto al piano 1, - rendita: € 123.95.
Coerenze: con via Vittorio Emanuele III, con vano scala condominiale, con via Gennaio, con resti di edificio diruto di terzi
L'edificio è stato costruito nel anteriore al 1967.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 4.50 metri.

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Decreto n. 362/2004 l'immobile è identificato nella zona centro storico

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Superficie commerciale
appartamento con soppalco	Sup. reale lorda	50,00	1,50	75,00
	Sup. reale lorda	**50,00**		**75,00**

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:
Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: scarse.
Solai: tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: sufficienti.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
Componenti edilizie e costruttive:
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, condizioni: sufficienti.
Scale: posizione: a rampe parallele, rivestimento: pietra, condizioni: scarse.
Impianti:
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Fognatura: tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima
Criterio di stima per comparazione
Superficie considerata = Superficie catastale = Superficie commerciale

8.2. Fonti di informazione
Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Patti, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: locali.

8.3. Valutazione corpi
A. appartamento
Stima sintetica a vista dell'intero corpo: Peso ponderale: 1
- Valore corpo: **€ 60.000,00**

Firmato Da: MODICA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 651e2ede06f0e72860a79faef5cb1ddd

- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 60.000,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 60.000,00**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	valore complessivo
appartamento con soppalco	75,00	€ 800,00	€ 60.000,00

- Valore corpo: **€ 60.000,00**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 60.000,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 60.000,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**appartamento**	50	€ 60.000,00	**€ 60.000,00**

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: **€ 9.000,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 10.000,00**

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 dell'acquirente: **€ 41.000,00**

Relazione lotto 010 creata in data 29/05/2017
Codice documento: E101-14-000037-010

il perito
Ing. ANGELO MODICA

Firmato Da: MODICA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 651e2ede06f0e72860a79faef5cb1ddd

Tribunale Ordinario di Patti

Procedura Esecutiva n. 37/2014 R.E.

[redacted] c/ [redacted]

Il sottoscritto ing. Angelo Modica, quale CTU, ad integrazione della perizia depositata il 31/5/2017, fa presente che l'immobile in S.Angelo di Brolo via S.Michele n. 14-16 piano terra, di proprietà di [redacted] (propr. ½ in comunione dei beni) e [redacted] (propr. ½ in comunione dei beni) giusta compravendita notarile stipulata dalla dr.ssa Teresa Natoli del 28/4/1984, risulta in atti catastali in ditta errata ed al foglio 13 particella 157 (categoria A/6 classe 3 vani 4,5 rendita € 118,76). Tale immobile non è stato considerato in perizia per non averlo reperito prontamente nell'elenco dei beni immobili in capo all'esecutato (per il predetto errore della ditta intestataria) ma anche perchè considerato (come si dirà in seguito) cortile annesso alle unità immobiliari che costituiscono l'edificio a 3 elevazioni f.t. in via S.Michele identificato al fg. 13 particella 155 sub 2/3/4/5 (LOTTO 2 della Relazione Peritale).

Infatti, rimandando ai relativi atti concessori rilasciati per la costruzione del predetto edificio a 3 elevazioni f.t. (C.E. n. 10/1987 e successiva Variante n. 233/1990), si può attestare che il predetto edificio (del LOTTO 2) è stato realizzato su area di sedime costituita dal terreno (foglio 13 particella 155 di mq 234) e dalla limitrofa area del vecchio fabbricato (foglio 13 particella 157 di mq 56). Inoltre, sempre dai suddetti documenti urbanistici, si è dedotta altresì la specifica destinazione di cortile proprio della particella ove originariamente insisteva un vecchio edificio .

Pertanto, al fine di identificare in maniera esatta il LOTTO 2 della Relazione di Perizia il sottoscritto si riserva immediatamente, con riferimento all'immobile fg. 13 particella 157, di:

- rettificarne la ditta catastale con i dati contenuti nel titolo di proprietà;
- presentare relativa variazione catastale del predetto immobile con trasformazione da Categoria A/6 (fabbricato di tipo rurale) a Categoria F/1 (area urbana);
- procedere con la rettifica del LOTTO 2, annettendo il cortile e, quindi, completandone la esatta ricostruzione documentale e di consistenza.

Quanto dovevasi, chiedendo ammenda per l'errore.

Si allegano: visure catastali storiche.

S.Agata di Militello, 20/6/2017.

ing. Angelo Modica

Firmato Da: MODICA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 651e2ede06f0e72860a79faef5cb1ddd

Ist. n. 6 dep. 20/06/2017

Firmato Da: MODICA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 651e2ede06f0e72860a79faef5cb1ddd

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 20/06/2017 - Ora: 08.40.22 Segue

Visura n.: T13057 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/06/2017

Dati della richiesta	**Comune di SANT'ANGELO DI BROLO (Codice: I283)**
	Provincia di MESSINA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 13 Particella: 157**

INTESTATI

[redacted] SANT'ANGELO DI BROLO il 28/02/1951	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni
[redacted] to a SANT'ANGELO DI BROLO il 19/11/1944	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni

Unità immobiliare dal 08/11/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
		13	157				A/6	3	4,5 vani		Euro 118,76	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/11/2016 protocollo n. ME0183256 in atti dal 08/11/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 63572.1/2016)

Indirizzo VIA SAN MICHELE n. 14 n. 16 piano: T;

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/02/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		13	157				A/6	3	4,5 vani		Euro 118,76	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/02/2014 protocollo n. ME0091618 in atti dal 20/02/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 64501.1/2014)

Indirizzo VIA S. MICHELE n. 14 n. 16 piano: T;

Visura storica attuale fg. 13 particella 157

Ist. n. 6 dep. 20/06/2017

Firmato Da: MODICA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6516zede06f0e72860a79faef5cb1ddd

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 20/06/2017 - Ora: 08.40.22 Segue

Visura n.: T13057 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/06/2017

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		13	157				A/6	3	4,5 vani		Euro 118,76 L. 229.950	VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Indirizzo , LOCALITA' SAN MICHELE n. 14 n. 16 piano: T;
Notifica - Partita 458 Mod.58 -

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		13	157				A/6	3	4,5 vani		L. 328.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Indirizzo , LOCALITA' SAN MICHELE n. 14 n. 16 piano: T;
Notifica - Partita 458 Mod.58 -

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	[redacted]		157				A/6	3	4,5 vani		[redacted] L. 144	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo , LOCALITA' SAN MICHELE n. 14 n. 16 piano: T;
Notifica - Partita 458 Mod.58 -

Situazione degli intestati relativa ad atto del 28/04/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]ata a SANT'ANGELO DI BROLO il 28/02/1951	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni
2	[redacted]le nato a SANT'ANGELO DI BROLO il 19/11/1944		(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni

DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/04/1984 protocollo n. 145321 Voltura in atti dal 30/11/2000 Repertorio n.: 465 Rogante: NOT. NATOLI TERESA Sede: SANT'ANGELO DI BROLO Registrazione: PU Sede: PATTI n: 674 del 17/05/1984 COMPRAV. (n. 11159.1/1990)

Ist. n. 6 dep. 20/06/2017

Firmato Da: MODICA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6516ede6610e72860a79faef5cb1ddd

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 20/06/2017 - Ora: 08.40.22 Fine

Visura n.: T13057 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/06/2017

Situazione degli intestati relativa ad atto del 26/11/1979 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted] SANT'ANGELO DI BROLO il 10/08/1909	T[redacted]	fino al 28/04/1984

DATI DERIVANTI DA: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/11/1979 Voltura in atti dal 10/04/1992 Registrazione: Volume: 104 n: 23 del 24/04/1984 (n. 11158.1/1990)

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]		USUFRUTTUARIO fino al 26/11/1979
2	T[redacted]		(1) Proprieta` fino al 26/11/1979

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria