TRIBUNALE DI MESSINA
SECONDA SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata
SESTINO SECURITISATION SRL

contro

[redacted]

N. Gen. Rep. **000065/22**

Giudice Dr. **Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo**

ELABORATO PERITALE

N. Gen. Rep. **000065/22**

Giudice Dr. **Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Rita Zanghì
Iscritto all'albo della provincia di Messina al N 687
Iscritto all'albo del Tribunale di Messina N. 1896
CF ZNGRTI60E59F158N

Con studio in Messina in via Gelone 9
Telefono 0942574434
Cellulare 3480741551

email: rita.zangh@alice.it
pec: rita.zanghi@archiworldpec.it

Firmato Da: ZANGHI' RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d88d8

Beni in Taormina (Messina) Via Pericle 1
Lotto 001

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**
   A. Piena proprietà per la quota di 1/1000 un monolocale sito in Taormina (Messina) Via Pericle 1.
   L'immobile oggetto di stima è sito nel comune di Taormina (ME), in via Pericle al piano terra di un fabbricato a 4 elevazioni fuori terra. L'unità immobiliare è composta da un monolocale dotato di un divano letto matrimoniale, un angolo cottura e un tavolo, un bagno con doccia e un sottoscala. Il monolocale prende luce dal portoncino d'ingresso e il bagno ha una finestra entrambi con infissi in alluminio anodizzato. Il rivestimento del bagno. dell'angolo cottura e la pavimentazione, sono costituiti da piastrelle in monocottura in buone condizioni, il monolocale ha una superficie lorda complessiva di circa mq **19,5**
   Identificato al catasto fabbricati: Comune do Taormina intestata a [redacted] piena proprietà; foglio 16 mappale 125 subalterno 1, categoria A/4a, classe 4, composto da vani 1,5 vani, posto al piano p.T, - rendita: 166,56.

---

2. **DESCRIZIONE SOMMARIA:**
   Caratteristiche zona: semicentrale (normale) a traffico limitato con parcheggi inesistenti.
   Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono centro storico di Taormina, le attrazioni storiche presenti sono: Monumenti di Taormina.

3. **STATO DI POSSESSO:**
   Occupato da [redacted] in qualità di proprietario del bene

4. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**
   4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
   4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna***
   4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna***
   4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno***
   4.1.4. Altre limitazioni d'uso:
   4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
   4.2.1. Iscrizioni: ***Nessuna***
   4.2.2. Pignoramenti:
   Pignoramento a favore di SESTINO SECURITISATION S.R.L. contro [redacted] a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Messina in data 09/04/2022 ai nn. 1036 in data 23/06/2022 ai nn. 17317/13842
   4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna***
   4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna***
   4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale
   4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: ***Nessuno 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:**
   6.2 Precedenti proprietari:
   [redacted] la quota dell'intero in piena proprieta dell'immobile Taormina foglio 16 particella 125 sub 1 è pervenuta per atto di donazione accettata del 16/10/2002, da potere di [redacted] proprietario dal 16/10/2002 ad oggi, in forza di Atto di Donazione a firma di Notaio Bonanno Giuseppe in data 16/10/2002 ai nn. 14104 trascritto a Messina in data 05/11/2002 ai nn. 27609/22710;

Firmato Da: ZANGHI' RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d88d8

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **monolocale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1000 di monolocale sito in Taormina (Messina) Via Pericle 1.
L'immobile oggetto di stima è sito nel comuue di Taormina (ME), in via Pericle al piano terra di un fabbricato a 4 elevazioni fuori terra. L'unità immobiliare è composta da un monolocale con un divano letto matrimoniale, un angolo cottura, un tavolo, un bagno con doccia e un sottoscala. Il monolocale prende luce dal portoncino d'ingresso e dalla finestra del bagno, entrambi in alluminio anodizzato. Il rivestimento del bagno, dell'angolo cottura e la pavimentazione sono costituiti di piastrelle in monocottura. Il monolocale sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **19,5**
Identificato al catasto fabbricati: Comune di Taormina intestata a [redacted] piena proprietà; foglio 16 mappale 125 subalterno 1, categoria A/4a, classe 4, composto da vani 1,5 vani, posto al piano p.T, - rendita: 166,56.

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera P.R.G. D.D.19/04/1977 l'immobile è identificato nella zona A2 Centro Storico.
Norme tecniche ed indici: Sono ammesse operazioni di restauro e di trasformazioni conservative nei limiti e densità preesistenti e dovranno essere mantenuti i distacchi preesistenti e non superare le altezze preesistenti. Gli interventi relativi a risanamenti igienico-sanitaria e parziali consolidamenti di strutture fatiscenti, aperture di porte e finestre sono consentite al di fuori dei piani particolareggiati sentita la competente Soprintendenza.
Detti interventi dovranno essere previsti solo a mezzo di piani particolareggiati di zona che, a seconda delle necessità, potranno prevedere la demolizione e la ricostruzione di edifici isolati, sentito il parere della competente Soprintendenza. La densità edilizia dovrà rimanere in ogni caso inalterata. La destinazione di zona è esclusivamente residenziale, turistico alberghiera, culturale, commerciale e per attrezzature pubbliche collettive. Sono ammesse inoltre botteghe artigiane, laboratori di ricamo, falegnameria, ebanisteria e simili, purchè non rechino molestie o siano nocive alle altre attività consentite. E' vietato occupare con costruzioni di qualsiasi tipo gli spazi liberi residui, quali cortili corti e giardini. Eventuali demolizioni e ricostruzioni che dovranno rendersi necessarie per adeguarsi ai nuovi allineamenti del PRG dovranno essere oggetto di studio preventivo attraverso piani Particolareggiati da concordarsi con le autorità comunali e la competente Soprintendenza. Nelle ricostruzioni non sono ammesse sopraelevazioni rispetto ai profili esistenti nè la costruzione nelle eventuali aree libere afferenti la costruzione.
Nel piano regolatore adottato:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
monolocale più bagno	Sup. reale lorda	19,50	1,00	19,50
	Sup. reale lorda	**19,50**		**19,50**

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il procedimento estimativo che si è utilizzato è il metodo sintetico-comparativo che si basa sul confronto dei valori a mq di immobili simili a quello da stimare (zona della città, servizi presenti, caratteristiche e tipologia dell'edificio, stato di conservazione, ecc.....), posti di recente sul mercato. In base alle ricerche effettuate dalla sottoscritta sulle quotazioni immobiliari in quella zona si è potuto stabilire un valore unitario di €/mq 1.500;

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Taormina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari presenti sul territorio;
Agenzia del Territorio del Ministero dell'Economia
FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti);.

Firmato Da: ZANGHI' RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d88d8

8.3. Valutazione corpi

A. monolocale

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
monolocale più bagno	19,50	€ 1.500,00	€ 29.250,00
- Valore corpo:			**€ 29.250,00**
- Valore accessori:			**€ 0,00**
- Valore complessivo intero:			**€ 29.250,00**
- Valore complessivo diritto e quota:			**€ 29,250,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**monolocale**	19,5	€ 29.250,00	**€ 29.250,00**

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: **€ 4.388,00**

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: **€ 24.862,00**

Relazione lotto 001 creata in data 29/10/2024

il perito
Arch. RITA ZANGHI'

Firmato Da: ZANGHI' RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d88d8

Beni in Mongiuffi Melia (Messina) Via Umberto Primo n. 36
Lotto 002

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**
   - **A.** Piena proprietà per la quota di 1/1000 di monolocale più cantina sito in Monginffi Melia (Messina) Via Umberto Primo n. 36 e 34.
     L'immobile è un monolocale sito in via Umberto I n 36, nel comune di Mongiuffi Melia (ME), situato al piano terra di un fabbricato in muratura mista, a quattro elevazioni fuori terra, risalente a prima del 1967. All'immobile oggetto dell'esecuzione si accede sia da un portoncino in alluminio anodizzato in comune con il resto del fabbricato e tramite un piccolo disimpegno, e sia da un altro portoncino sempre in alluminio direttamente da via Umberto I. Il monolocale è adibito a camera da letto con un piccolo bagnetto con doccia, la luce entra sia dal portoncino e sia da una finestra con l'infisso e con persiana in alluminio. Il pavimento è in monocottura in buone condizioni, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 20 più il locale cantina. Il monolocale è collegato al locale cantina sottostante da una scala a chiocciola in ferro.
     Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 12 mappale 470 subalterno 1, categoria A/6, classe 05, superficie catastale 40 mq, composto da vani 1,5 vani, posto al piano T-IS, - rendita: € 44,93. Diritto di proprietà 1/1.

---

2. **DESCRIZIONE SOMMARIA:**
   Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
   Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. **STATO DI POSSESSO:**
   Occupato da [redacted]

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 giudiziale (Attiva) derivante da nascente da ipoteca giudizialeper decreto ingiuntivo del 14/02/1997 a favore di **BANCA MONTE PASCHI DI SIENA,** [redacted], in data 16/03/2002 in data 09/02/2017 ai nn. 3213/355
       importo capitale: € 6.197,49
       Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo del 06/02/1997 repertorio n. 78 a favore di **BANCA MONTE PASCHI DI SIENA,** [redacted], con atto in data 09/02/2017 ai nn. 3214/356
       importo capitale: 33.554,89
     - *4.2.2. Pignoramenti:*
       Pignoramento a favore di SESTNO SECURITISATION SRL contro [redacted] a firma di Ufficiale Giudiziario in data 09/04/2022 ai nn. 10366 in data 23/06/2022 ai nn. 17317/13842
     - *4.2.3. Altre trascrizioni:* ***Nessuna***
     - *4.2.4. Altre limitazioni d'uso:* ***Nessuna***
   - **4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**
     - *4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:* ***Nessuna difformità***
     - *4.3.2. Conformità catastale:* ***Nessuna difformità***

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**
   Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Firmato Da: ZANGHI' RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d88d8

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:

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted]2la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile sito in Mongiuffi Melia pervenuto per atto di compravendita, da potere di [redacted]9. proprietario dal 27/01/1997 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Mandanici Caterina in data 27/01/1997 ai nn. 81092 trascritto a Messina in data 21/02/1997 ai nn. 4253/3798.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **monolocale più cantina** di cui al punto **A**

A. Piena proprietà per la quota di 1/1000 di monolocale più cantina sito in Mongiuffi Melia (Messina) Via Umberto Primo n. 36 e 34.
L'immobile è un monolocale sito in via Umberto I n 36, nel comune di Mongiuffi Melia (ME), situato al piano terra di un fabbricato in muratura mista, a quattro elevazioni fuori terra, risalente a prima del 1967. All'immobile oggetto dell'esecuzione si accede sia da un portoncino in alluminio anodizzato in comune con il resto del fabbricato e tramite un piccolo disimpegno, e sia da un altro portoncino sempre in alluminio direttamente da via Umberto I. Il monolocale è adibito a camera da letto con un piccolo bagnetto con doccia, la luce entra sia dal portoncino e sia da una finestra con l'infisso e con persiana in alluminio. Il pavimento è in monocottura in buone condizioni, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 20 più il locale cantina. Il monolocale è collegato al locale cantina sottostante da una scala a chiocciola in ferro.
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] glio 12 mappale 470 subalterno 1, categoria A/6, classe 05, superficie catastale 40 mq, composto da vani 1,5 vani, posto al piano T-IS, - rendita: € 44,93. Diritto di proprietà 1/1.

Destinazione urbanistica:
Nel piano di fabbricazione vigente: l'immobile è identificato nella zona omogenea B (nucleo abitativo);
Norme tecniche ed indici: a) indice di fabbricabilità mc/mq 5,00
b) superficie minima del lotto mq. 100
c) altezza massima h 7,50
d) strumento di attuazione concessione edilizia
e) si possono costruire: case d'abitazione, alberghi, edifici commenrciali culturali, di svago, religiosi ed uffici.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
monolocale	Sup. reale lorda	20,00	1,00	20,00
locale cantina seminterrato	Sup. reale lorda	20,00	0,50	10,00
	Sup. reale lorda	**40,00**		**30,00**

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Firmato Da: ZANGHI' RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d88d8

Il procedimento estimativo che si è utilizzato è il metodo sintetico-comparativo che si basa sul confronto dei valori al mq di immobili simili a quello da stimare (zona della città, servizi presenti, caratteristiche e tipologia dell'edificio, anno di costruzione, stato di conservazione, ecc....), posti di recente sul mercato. In base a ricerche effettuate dalla sottoscritta sulle quotazioni immobiliari in quella zona si è potuto stabilire un valore unitario di €/mq 1.100,00

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Mongiuffi Melia.
FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti)
Agenzia del territorio

8.3. Valutazione corpi

A. monolocale più cantina

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
monolocale	20,00	€ 1.100,00	€ 22.000,00
locale seminterrato	10,00	€ 1.100,00	€ 11.000,00
	30,00		**€ 33.000,00**

- Valore corpo: **€ 33.000,00**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 33.000,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 33.000,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**monolocale più cantina**	30	€ 33.000,00	**€ 33.000,00**

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: **€ 4.950,00**
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: **€ 28.050,00**

Relazione lotto 002 creata in data 29/10/2024

Il perito

Arch. RITA ZANGHI'

Firmato Da: ZANGHI' RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d88d8

Beni in Mongiuffi Melia (Messina) Via Umberto Primo n. 34

Lotto 003

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**
   - **A.** Piena proprietà per la quota di 1/1000 di fabbricato a più elevazioni sito in Mongiuffi Melia (Messina) Via Umberto Primo n. 34.
     L'immobile oggetto dell'esecuzione fa parte di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra, sito in via Umberto I n 34, si accede tramite un portoncino in all'uminio anodizzato posto al piano terra, al primo piano c'è una camera da letto matrimoniale, continuando a salire la rampa di scale si arriva al secondo piano costituito da una cucina -soggiorno più il bagno con doccia. Dal soggiorno-cucina si accede ad un terrazzino coperto e tramite delle scale a chiocciola in ferro si arriva al terzo piano in una camera adibita a deposito, dove troviamo pensili, armadi, la copertura è realizzata con struttura in ferro zincato e pannelli coibentati, da una porta in alluminio si accede al balcone dove sono posizionate due bombole e una caldaia, le pareti non sono rifinite la pavimentazione è in monocottura. Nell'insieme la distribuzione interna è scomoda poichè c'è una stanza a piano di cui l'ultimo non del tutto rifinito. L'impianto di riscaldamento è costituito da dei climatizzatori e la facciata è da rifare in tutti tre piani. L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **20 a piano**
     Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] diritto di proprietà 1/1 foglio 12 mappale 470 subalterno 3, categoria A/4, classe 2, superficie catastale 99 mq, composto da vani 4 vani, posto al piano 1,2,3, - rendita: € 148,74.

---

2. **DESCRIZIONE SOMMARIA:**
   Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
   Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. **STATO DI POSSESSO:**
   Occupato da [redacted] in qualità di proprietario del bene

4. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**
   - **4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**
     - *4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* ***Nessuna***
     - *4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* ***Nessuna***
     - *4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:* ***Nessuno***
     - *4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*
   - **4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**
     - *4.2.1. Iscrizioni:*
       Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di mutuo del 24/11/2005 a favore di **BANCA INTESA S.P.A. SEDE MILANO CF 00799960158,** [redacted] con atto in data 01/12/2005 ai nn. 46163/16277
       importo capitale: € 119.325,00
       Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE dell'iscrizione NN.3699/263 del 15/02/1997 nascente da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo. a favore di **BANCA MONTE PASCHI DI SIENA S.P.A.SEDE SIENA CF 0884060526 (RICHIEDENTE: ITALFONDIARIO S.P.A. ROMA)** [redacted], con atto in data 09/02/2017 ai nn. 3213/355
       importo capitale: 6.197,49
       Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE dell'iscrizione NN.3314/229 del 15/02/1997 nascente da IPOTECA GIUDIZIALEPER DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCA MONTE PASCHI DI SIENA S.P.A. SEDE SIENA CF 00884060526, (RICHIEDENTE:ITALFONDIARIO S.P.A. ROMA** [redacted] con atto in data 09/02/2017 ai nn. 3214/356
     - *4.2.2. Pignoramenti:*
       Pignoramento derivante da nascente da PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di SESTINO SECURITISATION S.R.L. Sede Roma CF 12642091008 contro [redacted] con atto in data 23/06/2022 ai nn. 17317/13842
     - *4.2.3. Altre trascrizioni:* ***Nessuna***

Firmato Da: ZANGHI' RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d88d8

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 dell'immobile con atto di copravendita del 24/11/2005, proprietario ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Giamporcaro Francesco in data 24/11/2005 ai nn. 54449/15217 in data 01/12/2005 ai nn. 46162/24964

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Richiesta Sanatoria Edilizia L. 326/2003 per lavori di Per opere abusive consistenti nella realizzazione di un ampliamento in sopraelevazione al piano 3° nel fabbricato sito in via Umberto I n° 34 intestata a Ferro Stefano Leonardo. Richiesta Sanatoria Edilizia L. 326/2003 presentata in data 13/05/2004- n. prot. n° 2404

P.E. n. Concessione Edilizia in Sanatoria n° 01/08 per lavori di opere abusive consistenti nella realizzazione di un ampliamento in sopraelevazione al piano 3° del fabbricato sito in via Umberto I n° 34, in difformità all'autorizzaqzione edilizia n° 04/1999 del 10/06/1999 intestata a [redacted] Concessione Edilizia in Sanatoria L. n° 326/2003 rilasciata in data 29/01/2008- n. prot. n°563

Descrizione **fabbricato a più elevazioni** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1000 di fabbricato a più elevazioni sito in Mongiuffi Melia (Messina) Via Umberto Primo n. 34.

Composto da L'immobile oggetto dell'esecuzione fa parte di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra, sito in via Umberto I n 34, si accede tramite un portoncino in all'uminio anodizzato posto al piano terra, al primo piano c'è una camera da letto matrimoniale, continuando a salire la rampa di scale si arriva al secondo piano costituito da una cucina -soggiorno più il bagno con doccia. Dal soggiorno cucina si accede ad un terrazzino coperto e tramite delle scale a chiocciola in ferro si arriva al terzo piano in una camera adibita a deposito dove troviamo dei pensili, degli armadi, la copertura è realizzata con struttura in ferro zincato e pannelli coibentati, da una porta in alluminio si accede al balcone dove sono posizionate due bombole e una caldaia per l'acqua calda, le pareti non sono rifinite la pavimentazione è in monocottura. Nell'insieme la distribuzione interna è scomoda poichè c'è una stanza a piano di cui l'ultimo non del tutto rifinito. L'impianto di riscaldamento è costituito da dei climatizzatori e la facciata è da rifare in tutti e tre piani. sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **0**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] diritto di proprietà 1/1, foglio 12 mappale 470 subalterno 3, categoria A/4, classe 2, superficie catastale 99 mq, composto da vani 4 vani, posto al piano 1,2,3, - rendita: € 148,74.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: l'immobile è identificato nella zona omogenea B (nucleo abitativo)

Norme tecniche ed indici: a) indice di fabbricabilità mc/mq 5

b) superficie minima del lotto mq 100

c) altezza massima h 7,50

d) strumento di attuazione concessione edilizia

e) si possono costruire: case d'abitazione, alberghi, edifici commerciali, culturali, di svago, religiosi ed uffici.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
residenza	Sup. reale lorda	60,00	1,00	60,00
	Sup. reale lorda	**60,00**		**60,00**

Accessori:

Firmato Da: ZANGHI' RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d88d8

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

il procedimento estimativo che si utilizzato è il metodo sintetico- comparativo che si basa sul confronto dei valori a mq di immobili simili a quello da stimare (zona della città, servizi presenti, caratteristiche e tipologia dell'edificio, anno di costruzione, stato di conservazione, ecc....), posti di recente sul mercato. In base a ricerche effettuate dalla sottoscritta sulle quotazioni immobiliari in questa zona si è potuto stabilire un valore unitario di € 1.100,00 al mq;

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Mongiuffi Melia, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio del Ministero dell'economia
FIAIP Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti;
Agenzie immobiliari.

8.3. Valutazione corpi

A. fabbricato

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
residenza	60,00	€ 1.100,00	€ 66.000,00

- Valore corpo: **€ 66.000,00**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 66.000,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 66.000,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**fabbricato**	60	€ 66.000,00	**€ 66,00**

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: **€ 9.900,00**

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: **€ 56.100,00**

Relazione lotto 003 creata in data 29/10/2024

Il perito

ARCH. RITA ZANGHI'

Firmato Da: ZANGHI' RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d88d8