
TRIBUNALE DI MESSINA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

N. Gen. Rep. 000054/16

Giudice: Dott.ssa Claudia Giovanna BISIGNIANO

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato : Arch. Giuseppe Orsi

Iscritto all'albo della provincia di Messina al N. 1309

Iscritto all'albo del Tribunale di Messina al N. 1822

C.F. RSOGPP71P12F158N - P.I. 02709190835

con studio in Messina Via XXIV Maggio, 92

Telefono: 090.344043

Fax: 090.344043

Cell: 3383726230

PEC: giuseppe.orsi@archiworldpec.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it



**Casa unifamiliare con corte annessa in Messina Via Terni 8.
Lotto N° 1**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di casa unifamiliare con struttura in muratura sita in Messina, Via Terni 8 .
Originariamente composto da Ing./Sogg., 2 vani, cucina, wc e retrostante area esterna di pertinenza; nel 2007 il predetto immobile è stato abusivamente ampliato (con l'esecuzione di interventi più avanti meglio descritti) .
Posto al P.T., sviluppa una superficie catastale lorda, (originaria consistenza catastale) di mq 88, oltre aree scoperte .
Identificato al catasto fabbricati: intestazione [redacted] proprietà per 1/2; [redacted] proprietà per 1/2; foglio 120 **mappale 184**, categoria "A4", P.T. ;
Coerenze: I dati catastali descrivono correttamente gli attuali proprietari. Lo stato dei luoghi è conforme rispetto all'ultima planimetria catastale depositata in atti nel 1939.
L'immobile confina a Nord con terreno e fabbricato altra ditta, a Est con Via Terni, a Sud con fabbricato altra ditta, a Ovest con terreno scarpata .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Casa unifamiliare con accesso diretto dalla via Terni, 8, la cui epoca di costruzione risale alla prima metà del '900 (antecedente al 01/09/1967), **originariamente** con struttura in muratura, ad una elev. f.t., composto da tre vani oltre cucina e wc.

Successivamente nell'anno 2007 detto immobile è stato ampliato avendo, la ditta proprietaria, intrapreso i seguenti lavori di natura abusiva: al piano terra è stato demolito il solaio che costituiva il piano di calpestio dei due vani posti a destra del varco porta di ingresso, (con relativo muro divisorio); in tale porzione, il pavimento è stato portato a quota stradale per consentire l'accesso carrabile ed è stato realizzato un soppalco in ferro e legno. La restante parte dell'immobile più alto di circa cm 80 è stato ristrutturato e modificato nella distribuzione interna; ed infatti dall'ingresso diretto dalla Via Terni si accede ad un disimpegno che collega una camera, (l'originario vano cucina, ridotto e privato di impianto idrico/scarico) da cui attraverso un varco porta creato sul muro divisorio si accede ad un ripostiglio, ed infine ad un wc. Detti vani sono dotati di impianti essenziali (elettrico ed idrico il wc), e delle finiture (pavimenti, rivestimenti, intonaci, pitturazione, infissi, accessori).

Sulle pareti si trovano elementi radianti che però non sono collegati ad alcun impianto termico poiché in corso di realizzazione. Inoltre, è stato realizzato in sopraelevazione - coprendo l'originario lastrico solare e la sottostante struttura abusivamente ampliata - un **ulteriore piano (primo)** collegato da una scala interna in muratura.

Infine è stata realizzata la copertura con struttura in legno, attualmente sostenuta al colmo da puntelli in ferro avente falde inclinate costituite da pannelli isolanti tipo ISOPAN. In atto l'immobile, ad esclusione della parte ristrutturata al P.T., può definirsi "rustico" (o meglio cantiere di lavoro sospeso). Sono infatti assenti tutti gli impianti, (elettrico, idrico, termico), le tramezzature, gli accessori e le finiture (pavimenti rivestimenti, intonaci, pitturazione, servizi igienici).

A protezione delle bucatore presenti nel piano sopraelevato sono stati apposti degli avvolgibili movimentati da motore elettrico collegati da cavi mobili (prolunghe), provenienti dal piano terra.

All'esterno il prospetto principale (lato Via Terni), si presenta in pessimo stato di conservazione, quello retrostante è stato demolito per realizzare la nuova struttura abusiva.

Da informazioni assunte dall'odierno esecutato, per il fabbricato oggetto di pignoramento era stato predisposto nel 2006 un progetto di demolizione e ricostruzione.

Successivamente il Sig. [redacted] nell'anno 2007 intraprendeva arbitrariamente dei lavori di sbancamento che causavano lo smottamento del terreno della scarpata posta a monte del proprio fabbricato. Pertanto, sollecitato dagli enti intervenuti a seguito del dissesto, (Comune di Messina, Genio Civile, Ispettorato del Lavoro), veniva predisposto un nuovo progetto per la messa in sicurezza della scarpata con la realizzazione di una palificata. Ancora successivamente, il [redacted] realizzava opere di ampliamento e sopraelevazione del proprio fabbricato in totale difformità rispetto alle previsioni progettuali, in spregio sia alla normativa urbanistica - che in questo caso consente la **ristrutturazione edilizia**, con demolizione e ricostruzione del fabbricato ed il riutilizzo della volumetria preesistente, (escludendo aumenti di cubatura) - che in spregio alla normativa antisismica, atteso che la struttura oggetto della superiore descrizione non è stata calcolata secondo i rigorosi criteri della scienza delle costruzioni e non è autorizzata dal competente Ufficio del Genio Civile di Messina .



Caratteristiche zona: popolare, semicentrale a traffico sostenuto .

Servizi della zona: negozi, (sufficiente); farmacie (sufficiente); presidi ospedalieri (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale mista

Collegamenti pubblici (km): autobus (0.5), autostrada (0.5) .

3. STATO DI POSSESSO:

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: Nessuna***4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.**DALLA RELAZIONE NOTARILE ALLEGATA AL FASCICOLO DELL'ESECUZIONE SI HA:**4.2.1. Pignoramenti:**

Pignoramento immobiliare del 16/01/2016, Tribunale di Messina, a favore di [redacted] trascritto il 23/02/2016 ai nn. 4198/3211 contro:

Riferito a: Appartamento sito in Messina, Via Terni 8 - Fondo Martinez, al piano terra, in catasto al foglio 120 part. 184 .

4.2.2. Iscrizioni:

Ipoteca del 01/03/2000 ai n. 4825/552 di E. 220.000.000 a garanzia del capitale di E. 110.000.000;

a favore di [redacted], gravante sull'intero appartamento sito in Messina foglio 120 part. 184 in comproprietà con [redacted].

- **nota del perito:** si riporta testualmente quanto indicato in relazione notarile che però si ritiene affetto da errore materiale atteso che nell'anno 2000 la moneta in corso era la Lira quindi, presumibilmente gli importi esatti (altrimenti a dir poco esorbitanti), dovrebbero essere £ 220.000.000 e £ 110.000.000.

Ipoteca di E. 16.484,98 a garanzia del capitale di E. 8.242,49 accesa il 5/10/2004; a favore di [redacted] gravante sul seguente immobile: Messina foglio 120 part. 184 .

Ipoteca di E. 664.386,80 a garanzia del capitale di E. 332.193,40 accesa il 17/11/2015;

a favore di [redacted] gravante sul seguente immobile: Messina foglio 120 part. 184 .

- **Atto di intervento** del 07/09/2016, [redacted] per la complessiva somma di € 17.473,73 .

Riferito a: cespiti immobiliari sottoposti a pignoramento .

- **Atto di intervento** del 23/03/2016, [redacted] per la complessiva somma di € 397.227,58 .

Contro: [redacted]
Riferito a: beni in proprietà del debitore esecutato .

4.2.3. Altre trascrizioni:**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna**

Giudice Dott.ssa Claudia Giovanna BISIGNANO
Perito: Arch. Giuseppe ORSI



4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia:**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

NON CONFORME: Immobile **originariamente** realizzato in epoca antecedente al 01/09/1967, risalente al primo trentennio del '900. **Successivamente** nell'anno 2007 detto immobile è stato ampliato con lavori di natura esclusivamente abusiva.

Classe energetica: non certificabile poichè immobile parzialmente demolito e ricostruito con lavori di natura abusiva attualmente sospesi (in atto l'immobile si presenta "rustico")

4.3.2. Conformità catastale: I dati catastali descrivono correttamente gli attuali proprietari. Lo stato dei luoghi è difforme rispetto all'ultima planimetria catastale depositata nell'anno 1939.**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 000,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate e scadute al momento della perizia:	€ 000,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 000,00
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali:	nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED], proprietà per 1/2; [REDACTED] proprietà per 1/2, in forza di atto di compravendita del 28/02/2000 rep. 16518 racc. 5910

6.2 Precedenti Proprietari:

[REDACTED] per successione a [REDACTED] 2/32 per nuda proprietà e successiva riunione d'usufrutto [REDACTED] 1/32 per nuda proprietà e successiva riunione d'usufrutto [REDACTED] 3/32 per atto del 05/12/1991 in Nota [REDACTED] per 3/32 per atto del 05/12/1991 in Nota [REDACTED] 6/32 per successione a [REDACTED] 32 per nuda proprietà e successiva riunione d'usufrutto.

7. PRATICHE EDILIZIE: Nessuna**Descrizione sommaria appartamento di cui al punto A**

Casa unifamiliare con accesso diretto dalla via Terni, 8, risalente alla prima metà del '900 (ante 01/09/1967), **originariamente** con struttura in muratura, ad una elev. f.t. e composto da tre vani oltre cucina e wc.

Successivamente nell'anno 2007 detto immobile è stato ampliato con lavori di natura abusiva: **al P.T.** è stato demolito il solaio che costituiva il piano di calpestio dei due vani posti a destra del varco porta di ingresso (con relativo muro divisorio); in tale porzione, il pavimento è stato portato a quota stradale per consentire l'accesso carrabile ed è stato realizzato un soppalco in ferro e legno. La restante parte dell'immobile più alto di circa cm 80 è stato ristrutturato e modificato nella distribuzione interna; ed infatti dall'ingresso diretto dalla Via Terni si accede ad un disimpegno che collega una camera, (l'originario vano cucina, ridotto e privato di impianto idrico/scarico) da cui attraverso un varco porta creato sul muro divisorio si accede ad un ripostiglio, ed infine ad un wc. Detti vani sono dotati di impianti essenziali (elettrico ed idrico il wc), e delle finiture (pavimenti, rivestimenti, intonaci, pitturazione, infissi, accessori). Dallo stesso disimpegno si accede alla porzione realizzata in ampliamento, occupando la maggior consistenza dell'area esterna di pertinenza. Inoltre, è stato realizzato in sopraelevazione - coprendo l'originario lastrico solare e la sottostante struttura abusivamente ampliata - un **ulteriore piano (1°)** collegato da una scala interna in muratura. Infine è stata realizzata una copertura a falde inclinate con struttura in legno attualmente sostenuta al colmo da puntelli in ferro. In atto l'immobile, ad esclusione della parte ristrutturata al P.T., può definirsi "rustico". Sono infatti assenti tutti gli impianti, (elettrico, idrico, termico), le tramezzature, tutte le finiture (pavimenti rivestimenti, intonaci, pitturazione, servizi igienici). A protezione delle bucatore presenti nel piano sopraelevato sono stati apposti degli avvolgibili movimentati da motore elettrico collegati da cavi mobili (prolunghe), provenienti dal piano terra. All'esterno il prospetto principale (lato Via Terni), si presenta in pessimo stato di conservazione, quello retrostante è stato demolito per realizzare la nuova struttura abusiva.

Giudice Dott.ssa Claudia Giovanna BISIGNANO
Perito: Arch. Giuseppe ORSI



Destinazione urbanistica: B5b Art. 40 N.T.A.: Il P.R.G. si attua per Piani Esecutivi di iniziativa pubblica o privata. Nelle more di approvazione dello strumento esecutivo **sono consentiti, senza alcun aumento di volume edilizio, solamente gli interventi di manutenzione, di consolidamento di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia e di variazione della destinazione d'uso.**

Superficie ragguagliata calcolata considerando le originarie superfici assentite .

Destinazione	Parametro	Superficie reale assentita	Coefficiente	Superficie convenzionale equivalente
UNITÀ IMMOBILIARE	Sup. reale Lorda	86,00	1,00	86,00
BALCONE (ANTISTANTE INGRESSO)	Sup. reale Lorda	11,00	0,30	1,10
AREA ESTERNA DI PERTINENZA (SINO ALLA SUP. DELL' U.L.)	Sup. reale Lorda	86,00	0,10	8,60
AREA ESTERNA DI PERTINENZA (OLTRE LA SUP. DELL' U.L.)	Sup. reale Lorda	37,00	0,02	0,74
TERRAZZO DI COPERTURA (SINO A MQ 25)	Sup. reale Lorda	25,00	0,30	7,50
TERRAZZO DI COPERTURA (OLTRE MQ 25)	Sup. reale Lorda	61,00	0,10	6,10
Totale				mq 110,04

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali del fabbricato :

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: misti, condizioni: sufficienti .
<i>Travi:</i>	materiale: misti, condizioni: sufficienti .
<i>Solai:</i>	tipologia: soletta in c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno e ferro. condizioni: sufficienti .
<i>Scale (vano rampa condominiale):</i>	tipologia: rampa . materiale: c.a., ubicazione: interna , rivestimento: nessuno, condizioni: legno .
<i>Portone di ingresso:</i>	nessuno - condizioni:
<i>Balconi:</i>	

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: a battente; materiale: legno; protezione: persiana frangisole; materiale protezione: legno;condizioni: buone ;
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente; materiale: legno;condizioni: buone ;
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: ceramica; condizioni: buone .
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: wc ;materiale: piastrelle di ceramica;condizioni: buone .
Impianti:	
<i>Ascensore:</i>	assente .
<i>Citofonico:</i>	assente .
<i>Condizionamento:</i>	assente ;
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone ;
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia;
<i>Telefonica:</i>	tipologia: sottotraccia;
<i>riscaldamento :</i>	assente .

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima è stata condotta attraverso il metodo sintetico-comparativo, consistente nella valutazione del bene, (in condizioni normali), per confronto con altri beni simili. Si precisa che ai fini della valutazione è stata presa in considerazione solo la superficie assentita detraendo, dal valore di mercato attribuito, gli oneri di messa in pristino. Più precisamente sono stati detratti i costi necessari per demolire le opere abusive (ritenute insanabili dal punto di vista urbanistico e antisismico), e quelli per ricostruire le superfici originariamente assentite. I costi, sono stati quantificati a corpo in 48.000,00 € di cui 40.000,00 per i lavori di messa in pristino, (demolizioni/ricostruzioni e smaltimento materiali di risulta), ed € 8.000,00 per le spese tecniche (progettazione, direzione lavori, sicurezza, oneri di estensione).

In esito ad opportune indagini di mercato è emerso che immobili comparabili al bene da valutare, hanno valori variabili tra 950,00 €/mq e 600,00 €/mq. Per l'immobile oggetto di stima, (ritenuto in condizioni normali), appare equo applicare un valore unitario di **700,00 €/m²**.

8.2. Fonti di informazione

O.M.I. (Agenzia Entrate); Nomisma; Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato.

Giudice Dott.ssa Claudia Giovanna BISIGNANO
Perito: Arch. Giuseppe ORSI



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

Peso ponderale :0

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale :1

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

Destinazione	Superficie convenzionale raggugliata da valutare mq	Valore unitario	valore complessivo
UNITÀ IMMOBILIARE	110,04 mq	€/mq 700,00	€ 77.028,00

- Valore corpo:	
- Valore accessori:	
- Valore complessivo intero:	€ 77.028,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 77.028,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Unità immobiliare	110,04	€ 77.028,00	€ 77.028,00

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: a detrarre -----

- € 11.554,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/sismica e/o catastale: a detrarre -----

- € 48.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a 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:-----

€ 17.473,80



Terreno agricolo con entrostante fabbricato diruto siti in Rometta (Me) Contrada Pracetto in catasto al fg 18 part. 19, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 279, 23 .

Lotto N° 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Rometta Superiore (Me) di superficie complessiva di mq 36.740 ;
Identificato al catasto terreni al **foglio di mappa 18** in ditta VENUTO Rosario ;
- **mappale 19**, qualità: Bosco Ceduo; classe 1 - Sup. catastale mq 1.120; reddito Dominicale: € 2,60; reddito Agrario: € 0,23 ;
 - **mappale 23**, qualità: Vigneto; classe 3 - Sup. catastale mq 480; reddito Dominicale: € 1,98; reddito Agrario: € 0,87 ;
 - **mappale 25**, qualità: Incolto Produttivo; classe U - Sup. catastale mq 290; reddito Dominicale: € 0,04; reddito Agrario: € 0,03 ;
 - **mappale 26**, qualità: Bosco Ceduo; classe 3 - Sup. catastale mq 26.770; reddito Dominicale: € 19,36; reddito Agrario: € 1,38 ;
 - **mappale 27**, qualità: Vigneto; classe 4 - Sup. catastale mq 1.120; reddito Dominicale: € 4,34; reddito Agrario: € 3,47;
 - **mappale 28**, qualità: Agrumeto; classe 4 - Sup. catastale mq 620; reddito Dominicale: € 12,81; reddito Agrario: € 4,80;
 - **mappale 29**, qualità: Fabbricato Diruto; classe - - Sup. catastale mq 290; reddito Dominicale: € 0,00; reddito Agrario: € 0,00;
 - **mappale 30**, qualità: Vigneto Arb.; classe 3 - Sup. catastale mq 5.910; reddito Dominicale: € 24,42; reddito Agrario: € 10,68;
 - **mappale 279**, qualità: Seminativo Arbor.; classe 1 - Sup. catastale mq 430; reddito Dominicale: € 2,78; reddito Agrario: € 0,78;

Coerenze: i dati catastali descrivono correttamente l'attuale proprietario.

Si segnala che in visura storica catastale la quota di proprietà indicata è pari ad 1000/1000, diversamente dalla relazione notarile allegata al fascicolo dell'esecuzione in cui per le suddette particelle viene indicata una quota di proprietà pari a 3/6

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Terreno agricolo individuato in catasto dalle diverse particelle contigue n. 19, 25, 26, 27, 28, 29 (fabbr. diruto), 30, 279, 23 ricadenti nel foglio 18 del Comune di Rometta (Superiore) . La suddetta area è ubicata a monte della S.S. 113 in zona collinare raggiungibile per mezzo della Strada Provinciale SP53ter che porta alla Frazione S. Pietro. Per giungere sul predetto terreno è necessario attraversare l'alveo di un torrente che in parte lo costeggia (part. 26). Essa si presenta di giacitura in parte piana (zona limitrofa al torrente) ed in parte caratterizzata da un pendio crescente sul versante Nord-Est . In atto l'area non è del tutto accessibile poiché la stessa è in stato di abbandono avvolta da vegetazione spontanea e priva di piste interne . Sulla particella n. 29 (fabbr. diruto) è presente un fabbricato in muratura in pessimo stato di conservazione privo di copertura ed in precario equilibrio statico.

La zona non è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Non sono stati rinvenuti i necessari impianti di rete (elettrico, idrico) ne pozzetti della rete fognante e un impianto autonomo di approvvigionamento idrico.

Servizi della zona:	nessuno
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziale, agricola
Collegamenti pubblici (km):	nessuno .

3. STATO DI POSSESSO: nella disponibilità dell'esecutato .

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:* **Nessuna**

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

DALLA RELAZIONE NOTARILE ALLEGATA AL FASCICOLO DELL'ESECUZIONE SI HA:

Giudice Dott.ssa Claudia Giovanna BISIGNANO
Perito: Arch. Giuseppe ORSI



Esecuzione Forzata N. 000054/16

4.2.1. Pignoramenti:

Pignoramento immobiliare del 16/01/2016, Tribunale di Messina, a favore di [REDACTED] trascritto il 23/02/2016 ai nn. 4198/3211 contro:

Riferito a: Rometta foglio 18 part. 19, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 279, 23

4.2.2. Iscrizioni:

Ipoteca di E. 16.484,98 a garanzia del capitale di E. 8.242,49 accessa il 5/10/2004; a favore di [REDACTED] gravante sul seguente immobile: Rometta foglio 18 part. 19, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 279, 23.

Ipoteca di E. 83.128,08 a garanzia del capitale di E. 41.564,04 accessa il 24/11/2006; a favore di [REDACTED] gravante sui seguenti immobile: Rometta foglio 18 part. 19, 25, 26, 27.

- **Atto di intervento** del 07/09/2016, € [REDACTED] 473,73.

Riferito a: beni immobiliari sottoposti a pignoramento.

- **Atto di intervento** del 23/03/2016, [REDACTED] per la complessiva somma di € 397.227,58.

Contro: [REDACTED]

Riferito a: beni di proprietà del debitore esecutato.

4.2.3. Altre trascrizioni:**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna****4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia:****4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: - Classe energetica: -****4.3.2. Conformità catastale:**

i dati catastali descrivono correttamente l'attuale proprietario. Si segnala che in visura storica catastale la quota di proprietà indicata è pari ad 1000/1000, diversamente dalla relazione notarile allegata al fascicolo dell'esecuzione in cui, per le suddette particelle viene indicata una quota di proprietà pari a 3/6.

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
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali:		nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

Riferito a : Rometta, fg 18 particella 23

[REDACTED] proprietà per 1/1, in forza di atto del 06/09/2000 nn. 21461/17987 ai rogiti del notaio [REDACTED],

[REDACTED] fg 18 particelle 19, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 279

[REDACTED] proprietà per 1/1, in forza di atto del 06/09/2000 nn. 21461/17987 ai rogiti del notaio [REDACTED]

Giudice Dott.ssa Claudia Giovanna BISIGNANO
Perito: Arch. Giuseppe ORSI



6.2 Precedenti Proprietari:

Riferito a : Rometta, particella 23 fg 18

Riferito a : Rometta, fg 18 particelle 19, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 279

7. PRATICHE EDILIZIE: NessunaDescrizione **Terreno agricolo** di cui al punto **A****DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Terreno agricolo individuato in catasto dalle diverse particelle contigue n. 19, 25, 26, 27, 28, 29 (fabbr. diruto), 30, 279, 23 ricadenti nel foglio 18 del Comune di Rometta (Superiore). La suddetta area è ubicata a monte della S.S. 113 in zona collinare raggiungibile per mezzo della Strada Provinciale SP53ter che porta alla Frazione S. Pietro. Per giungere sul predetto terreno è necessario attraversare l'alveo di un torrente che in parte lo costeggia (part. 26). Essa si presenta di giacitura in parte piana (zona limitrofa al torrente) ed in parte caratterizzata da un pendio crescente sul versante Nord-Est. In atto l'area non è del tutto accessibile poichè la stessa è in stato di abbandono avvolta da vegetazione spontanea e priva di piste interne. Sulla particella n. 29 (fabbr. diruto) è presente un fabbricato in muratura in pessimo stato di conservazione privo di copertura ed in precario equilibrio statico.

La zona non è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Non sono stati rinvenuti i necessari impianti di rete (elettrico, idrico) né pozzetti della rete fognante e un impianto autonomo di approvvigionamento idrico.

Destinazione urbanistica: Zona omogenea "E" - zone agricole comprendono le aree destinate ad attività agricole, a pascolo e improduttive. Sono ammessi esclusivamente interventi necessari per la conduzione dei fondi. **In. Fab. 0.03mc/mq**, (art. 60 e 61 n.t.a.).

Non è stato allegato il certificato di destinazione urbanistica poichè i tempi di rilascio dello stesso, da parte degli uffici comunali preposti, sono risultati incompatibili con i termini concessi per il deposito della presente relazione. Si resta a disposizione per eventuale integrazione documentale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente	Superficie convenzionale equivalente
TERRENO AGRICOLO	Sup. reale Lorda	36.740	1,00	36.740
	Totale			mq 36.740

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

La stima è stata condotta mediando i Valori Agricoli Medi per ciascuna tipologia di coltura presente nel presente lotto e, tenendo conto dello stato dei luoghi, delle dotazioni e delle caratteristiche favorevoli, o meno, all'utilizzo e sfruttamento del bene stimato.

Pertanto, in esito alle opportune indagini si è ritenuto equo attribuire al fondo in parola, quale più probabile valore unitario di mercato **€/m² 1,60**.

In detto valore è ricompreso anche quello relativo al fabbricato in rovina presente sul fondo, (part. 29) il cui volume "acquisito" non è determinante stante la notevole superficie delle particelle ricadenti entro lo stesso foglio catastale.

8.2. Fonti di informazione

V.A.M. Regione Sicilia; O.M.I. (Agenzia Entrate); osservatori del mercato.

8.3. Valutazione corpi**A. terreno**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale :0

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale :1

Giudice Dott.ssa Claudia Giovanna BISIGNANO
Perito: Arch. Giuseppe ORSI



Esecuzione Forzata N. 000054/16

Destinazione	Superficie mq	Valore unitario	valore complessivo	
Terreno Agricolo	36.740	€ 1,60	€ 58.784,00	
- Valore corpo:				
- Valore accessori:				
- Valore complessivo intero:			€ 58.784,00	
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 58.784,00	
Riepilogo:				
ID	Immobile	Superficie mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreno Agricolo	36.740,00	€ 58.784,00	€ 58.784,00

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: a detrarre

- € 8.817,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: per certificazione della classe energetica divenuta obbligatoria nei passaggi di proprietà .

€ 00,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a 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, in c.t., al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 49.000,00

Giudice Dott.ssa Claudia Giovanna BISIGNANO
Perito: Arch. Giuseppe ORSI



**Terreni agricoli ed entrostante piccolo fabbricato diruto siti in Rometta (Me),
in catasto al fg 11 part. 246, 247, 249, 248 (fabb. diruto), 622 .
Lotto N° 3**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Rometta Superiore (Me) di superficie complessiva di mq 7.676 ;
Identificato al catasto terreni al **foglio di mappa 11** in ditta [REDACTED]
- **mappale 246**, qualità: Incolto Produttivo; classe U - Sup. catastale mq 5.140; reddito Dominicale: € 0,80; reddito Agrario: € 0,53 ;
 - **mappale 247**, qualità: Incolto Produttivo; classe U - Sup. catastale mq 550; reddito Dominicale: € 0,09; reddito Agrario: € 0,06 ;
 - **mappale 248**, qualità: Fabbricato Diruto; classe - - Sup. catastale mq 16; reddito Dominicale: € 0,00; reddito Agrario: € 0,00 ;
 - **mappale 249**, qualità: Incolto Produttivo; classe U - Sup. catastale mq 1.110; reddito Dominicale: € 0,17; reddito Agrario: € 0,11 ;
 - **mappale 622**, qualità: Vigneto arb.; classe 3 - Sup. catastale mq 860; reddito Dominicale: € 3,55; reddito Agrario: € 1,55;
- Coerenze:** i dati catastali descrivono correttamente l'attuale proprietario.
Si segnala che in visura storica catastale la quota di proprietà indicata è pari ad 1000/1000, diversamente dalla relazione notarile allegata al fascicolo dell'esecuzione in cui per le suddette particelle viene indicata una quota di proprietà pari a 3/6

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Terreno agricolo individuato in catasto dalle diverse particelle contigue n. 246, 247, 248 (modesto fabb. diruto), 249 ricadenti nel foglio 11 del Comune di Rometta (Superiore) e part. 622, non contigua alle precedenti ricadente anch'essa nel foglio 11 del Comune di Rometta (Superiore) . La suddetta area è ubicata a monte della S.S. 113 in zona collinare denominata Sottocastello. In atto il fondo, così come già rappresentato all'Il. mo Sig. G.E., è inaccessibile per la presenza di fitta vegetazione che lo avvolge. Durante l'ispezione dei luoghi nemmeno l'attuale proprietario, riusciva ad individuare un percorso di accesso ai fondi che ricadono in stato di totale abbandono. Pertanto il c.t.u. non potrà rendere adeguata descrizione fisica dei luoghi se non che la zona è caratterizzata da un evidente pendio e seppur costeggiata, in parte, da una strada comunale non è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Non sono stati rinvenuti i necessari impianti di rete (elettrico, idrico) ne pozzetti della rete fognante

Servizi della zona: nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale, agricola

Collegamenti pubblici (km): nessuno .

3. STATO DI POSSESSO: nella disponibilità dell'esecutato .

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:* **Nessuna**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.
DALLA RELAZIONE NOTARILE ALLEGATA AL FASCICOLO DELL'ESECUZIONE SI HA:

4.2.1. Pignoramenti:

Pignoramento immobiliare del 16/01/2016, Tribunale di Messina, a favore di [REDACTED] trascritto il 23/02/2016 ai nn. 4198/3211 contro:

Riferito a: Rometta foglio 11 part. 246, 247, 248, 249, 622 .

4.2.2. Iscrizioni:

Giudice Dott.ssa Claudia Giovanna BISIGNANO
Perito: Arch. Giuseppe ORSI



Esecuzione Forzata N. 000054/16

Ipoteca di E. 16.484,98 a garanzia del capitale di E. 8.242,49 accesa il 5/10/2004; a favore di: [redacted] gravante sul seguente immobile: Rometta foglio 11 part. 246, 247, 248, 249, 622.

Ipoteca di E. 664.386,80 a garanzia del capitale di E. 332.193,40 accesa il 17/11/2015;

a favore di: [redacted] gravante sul seguente immobile: Rometta foglio 11 part. 246, 247, 248, 249, 622.

- Atto di intervento del 07/09/2016, [redacted]

[redacted] complessiva somma di € 17.473,73.

Contro: [redacted]
Riferito a: cespiti immobiliari sottoposti a pignoramento.

- Atto di intervento del 23/03/2016, [redacted]

[redacted]

complessiva somma di € 307.227,58.

Contro: [redacted]

Riferito a: beni di proprietà del debitore executato.

4.2.3. Altre trascrizioni:

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia:

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: -

Classe energetica: -

4.3.2. Conformità catastale:

i dati catastali descrivono correttamente l'attuale proprietario.

Si segnala che in visura storica catastale la quota di proprietà indicata è pari ad 1000/1000, diversamente dalla relazione notarile allegata al fascicolo dell'esecuzione in cui, per le suddette particelle viene indicata una quota di proprietà pari a 3/6.

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
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali:		nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] proprietà per 1/1, in forza di atto del 06/09/2000 nn. 21461/17987 ai rogiti del notaio [redacted]

Riferito a: Rometta foglio 11 part. 246, 247, 248, 249, 622.

6.2 Precedenti Proprietari:

[redacted]
Riferito a: Rometta foglio 11 part. 246, 247, 248, 249, 622.

7. PRATICHE EDILIZIE: Nessuna

Descrizione Terreno agricolo di cui al punto A

Terreno agricolo individuato in catasto dalle diverse particelle contigue n. 246, 247, 248 (modesto fabb. diruto), 249 ricadenti nel foglio 11 del Comune di Rometta (Superiore) e part. 622, non contigua alle precedenti ricadente anch'essa nel foglio 11 del Comune di Rometta (Superiore). La suddetta area è ubicata a monte della S.S. 113 in zona collinare denominata Sottocastello. In atto il fondo, così come già rappresentato all'Ill.mo Sig. G.E., è inaccessibile per la presenza di fitta vegetazione che lo avvolge. Durante l'ispezione dei luoghi nemmeno l'attuale proprietario, riusciva ad individuare un percorso di accesso ai fondi che ricadono in stato di totale abbandono. Pertanto il c.t.u. non potrà rendere adeguata descrizione fisica dei luoghi se non che la zona è caratterizzata da un evidente pendio e seppur costeggiata, in parte, da una strada comunale non è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Non sono stati rinvenuti i necessari impianti di rete (elettrico, idrico) né pozzetti della rete fognante.

Giudice Dott.ssa Claudia Giovaana BISIGNANO
Perito: Arch. Giuseppe ORSI



Destinazione urbanistica: Zona omogenea "E" - zone agricole comprendono le aree destinate ad attività agricole, a pascolo e improduttive. Sono ammessi esclusivamente interventi necessari per la conduzione dei fondi. **In. Fab. 0.03mc/mq**, (art. 60 e 61 n.t.a.). Non è stato allegato il certificato di destinazione urbanistica poiché i tempi di rilascio dello stesso, da parte degli uffici comunali preposti, sono risultati incompatibili con i termini concessi per il deposito della presente relazione. Si resta a disposizione per eventuale integrazione documentale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente	Superficie convenzionale equivalente
TERRENO AGRICOLO	Sup. reale Lorda	7.676	1,00	7.676
Totale				mq 7.676

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima è stata condotta mediando i Valori Agricoli Medi per ciascuna tipologia di coltura presente nel presente lotto e, tenendo conto dello stato dei luoghi, delle dotazioni e delle caratteristiche favorevoli, o meno, all'utilizzo e sfruttamento del bene stimato. Pertanto, in esito alle opportune indagini si è ritenuto equo attribuire al fondo in parola, quale più probabile valore unitario di mercato €/m² **0,51**. In detto valore è ricompreso anche quello relativo al fabbricato in rovina presente sul fondo, (part. 248) la cui superficie di soli mq 16, ed il relativo volume "acquisito" non è determinante stante la più ampia superficie delle particelle ricadenti entro lo stesso foglio catastale.

8.2. Fonti di informazione

V.A.M. Regione Sicilia; O.M.I. (Agenzia Entrate); osservatori del mercato.

8.3. Valutazione corpi

A. terreno

<i>Stima sintetica a vista dell'intero corpo:</i>	Peso ponderale :0
- Valore corpo:	€ 0,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 0,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 0,00

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

Destinazione	Superficie mq	Valore unitario	valore complessivo
Terreno Agricolo	7.676	€ 0,51	€ 3.914,76

- Valore corpo:	
- Valore accessori:	
- Valore complessivo intero:	€ 3.914,76
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 3.914,76

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreno Agricolo	7.676	€ 3.914,76	€ 3.914,76

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; a detrarre **- € 587,20**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: per certificazione della classe energetica divenuta obbligatoria nei passaggi di proprietà. **€ 00,00**

Giudice Dott.ssa Claudia Giovanna BISIGNANO
Perito: Arch. Giuseppe ORSI



Esecuzione Forzata N. 000054/16

Oneri notarili e provvigioni mediatori a 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, in c.t., al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 3.330,00

Giudice Dott.ssa Claudia Giovanna BISIGNANO
Perito: Arch. Giuseppe ORSI

14 di 21



**Fabbricato con corte annessa (magazzino) in Saponara (Me) Via Sciameno, 15
in catasto fg 11 part. 808, 807 (area urbana) .
Lotto N° 4**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino (modesto edificio terra/tetto), con struttura in muratura sito in Saponara (Me), Via Sciameno, 15 .
L'originaria consistenza e la distribuzione degli ambienti non sono note poiché l'immobile ha subito delle modifiche che ne hanno abusivamente modificato la destinazione d'uso, da magazzino ad abitazione e, presumibilmente, la originaria superficie coperta non corrispondente all'attuale indicata in visura storica, (di soli 23 mq).
Posto al P.T./1, sviluppa una superficie catastale lorda, (originaria consistenza catastale) di mq 23, oltre corte di pertinenza gravata da servitù di passaggio .
Identificato al catasto fabbricati: foglio 11, mappale 808, categoria "C2", classe 1, rendita € 6,30 ;
Intestazione: [redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; [redacted] 1/2 in regime di comunione dei beni;
Coerenze: I dati catastali descrivono correttamente gli attuali proprietari.
Non e' possibile verificare la conformità' dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale in quanto la stessa non è presente in atti catastali .
L'immobile nella sua attuale consistenza confina a Nord e Ovest con Via Sciameno; a Est e Sud con fabbricato altra ditta, [redacted]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Modesto fabbricato in muratura originariamente destinato a magazzino (categ. Cat C/2) recentemente ristrutturato e trasformato in casa unifamiliare per civile abitazione con accesso diretto dal civico 15 della via Sciameno del Comune di Saponara. L'epoca di costruzione non è certificata da alcun documento catastale e/o titolo edilizio; dalla relazione notarile allegata al fascicolo dell'esecuzione non emerge alcuna notizia in merito. Al mero esame visivo si ritiene che detto immobile, per materiali impiegati e tipologia edilizia, possa certamente risalire a data antecedente il 01/09/1967.

Attualmente l'immobile è composto al piano terra da una zona giorno, da cui si accede ad una corte di pertinenza gravata da servitù di passaggio a favore del fondo confinante; **al piano primo**, collegato da scala interna, da una zona notte dotata di bagno.

L'immobile ha copertura a falde con struttura in legno, e si presenta interamente ristrutturato dotato di impianti essenziali (elettrico, idrico, termico), delle finiture (pavimenti, rivestimenti, intonaci, pitturazione, infissi), ed accessori.

All'esterno, tutti prospetti si presentano in ottimo stato di conservazione.

L'immobile ha subito delle modifiche che ne hanno abusivamente modificato la destinazione d'uso, da magazzino ad abitazione e, presumibilmente, la originaria superficie coperta non corrispondente all'attuale indicata in visura storica, (di soli 23 mq).

La natura abusiva delle modifiche effettuate è stata confermata dall'odierno esecutato .

caratteristiche zona:	popolare, periferica rispetto al centro cittadino a traffico limitato .
Servizi della zona:	negozi, (scarso); farmacie (scarso); presidi ospedalieri (nessuno). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziale mista
Collegamenti pubblici (km):	autostrada (5) .

3. STATO DI POSSESSO: Occupato dall'esecutato .**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:* **Nessuna**



4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.
DALLA RELAZIONE NOTARILE ALLEGATA AL FASCICOLO DELL'ESECUZIONE SI HA:

4.2.1. Pignoramenti:

Pignoramento immobiliare del 16/01/2016, Tribunale di Messina, a favore di [REDACTED] trascritto il 23/02/2016 ai nn. 4198/3211 contro:

Riferito a: Unità immobiliare sita in Saponara (Me), Via Sciameno, in catasto al foglio 11 part. 807 - 808 .

4.2.2. Iscrizioni:

Ipoteca di E. 16.484,98 a garanzia del capitale di E. 8.242,49 accesa il 5/10/2004; a favore di: [REDACTED] gravante sul seguente immobile: Unità immobiliare sita in Saponara (Me), Via Sciameno, in catasto al foglio 11 part. 807 - 808 .

Ipoteca di E. 664.386,80 a garanzia del capitale di E. 332.193,40 accesa il 17/11/2015; a favore di: [REDACTED] gravante sul seguente immobile: Unità immobiliare sita in Saponara (Me), Via Sciameno, in catasto al foglio 11 part. 807 - 808 .

Atto di Intervento del 07/09/2016, [REDACTED] per la complessiva somma di € 17.473,73 .

Contro: [REDACTED]
Riferito a: cespiti immobiliari sottoposti a pignoramento .

[REDACTED]
 complessiva somma di € 397.227,58 .

Contro [REDACTED]
Riferito a: beni di proprietà del debitore esecutato .

4.2.3. Altre trascrizioni:

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia:

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

NON CONFORME: l'immobile è stato oggetto di lavori di natura esclusivamente abusiva che ne hanno determinato il cambio della destinazione d'uso, da magazzino a casa di abitazione con realizzazione di volume residenziale non assentito e presumibilmente un ampliamento della originaria consistenza .

4.3.2. Conformità catastale: I dati catastali descrivono correttamente gli attuali proprietari. Non e' possibile verificare la conformità' dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale in quanto la stessa non è presente in atti catastali .

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 000,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate e scadute al momento della perizia:	€ 000,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 000,00
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali:	nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

[REDACTED], proprietà per 1/2 in comunione dei beni; [REDACTED] proprietà per 1/2, in comunione dei beni, in parte, in forza di atto ai rogiti del notaio [REDACTED] del 04/07/1996 trascritto il 16/07/1996 ai nn. 16957/13721 da potere [REDACTED] e [REDACTED], ed in parte in forza di atto ai rogiti del notaio [REDACTED] del 10/02/1983 trascritto il 23/02/1983 ai nn. 4628/12950 da potere [REDACTED] .

6.2. Precedenti Proprietari:

[REDACTED]

Giudice Dott.ssa Claudia Giovanna BISIGNANO
 Perito: Arch. Giuseppe ORSI



7. PRATICHE EDILIZIE: Nessuna**Descrizione sommaria magazzino di cui al punto A**

Modesto fabbricato in muratura originariamente destinato a magazzino (categ. Cat C/2) recentemente ristrutturato e trasformato in casa unifamiliare per civile abitazione con accesso diretto dal civico 15 della via Sciameno del Comune di Saponara. L'epoca di costruzione non è certificata da alcun documento catastale e/o titolo edilizio; dalla relazione notarile allegata al fascicolo dell'esecuzione non emerge alcuna notizia in merito. Al mero esame visivo si ritiene che detto immobile, per materiali impiegati e tipologia edilizia, possa certamente risalire a data antecedente il 01/09/1967.

Attualmente l'immobile è composto al piano terra da una zona giorno, da cui si accede ad una corte di pertinenza gravata da servitù di passaggio a favore del fondo confinante; **al piano primo**, collegato da scala interna, da una zona notte dotata di bagno.

L'immobile ha copertura a falde con struttura in legno, e si presenta interamente ristrutturato dotato di impianti essenziali (elettrico, idrico, termico), delle finiture (pavimenti, rivestimenti, intonaci, pitturazione, infissi), ed accessori.

All'esterno, tutti prospetti si presentano in ottimo stato di conservazione.

L'immobile ha subito delle modifiche che ne hanno abusivamente modificato la destinazione d'uso, da magazzino ad abitazione e, presumibilmente, la originaria superficie coperta non corrispondente all'attuale indicata in visura storica, (di soli 23 mq).

La natura abusiva delle modifiche effettuate è stata confermata dall'odierno esecutato .

Destinazione urbanistica: - - - - -

Superficie raggugliata calcolata considerando le originarie superfici assentite .

Destinazione	Parametro	Superficie reale assentita	Coefficiente	Superficie convenzionale equivalente
UNITÀ IMMOBILIARE (MAGAZZINO)	Sup. reale Lorda	23,00	1,00	23,00
Totale				mq 23,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali del fabbricato :

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: sufficienti .

Travi: materiale: misti, condizioni: sufficienti .

Solai: tipologia: soletta in c.a., condizioni: sufficienti.

Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno e ferro. condizioni: sufficienti .

Scale (vano rampa condominiale): tipologia: rampa .

materiale:legno ubicazione:interna rivestimento:legno
condizioni:sufficienti

Portone di ingresso: legno/ferro .

Balconi: nessuno - condizioni: -

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: a battente; materiale: legno; protezione: persiana frangisole; materiale protezione: legno;condizioni: buone ;

Infissi interni: tipologia: a battente; materiale: legno;condizioni: buone ;

Pavim. Interna: materiale: ceramica; condizioni: buone .

Rivestimento: ubicazione: wc ;materiale: piastrelle di ceramica;condizioni: buone .

Impianti:

Ascensore: assente .

Citofonico: assente .

Condizionamento: assente ;

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone ;

Idrico: tipologia: sottotraccia;

Telefonico: tipologia: - ;

riscaldamento : autonomo .

Giudice Dott.ssa Claudia Giovanna BISIGNANO

Perito: Arch. Giuseppe ORSI



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

Lo scrivente riferisce di non aver alcuna informazione sullo stato di fatto relativo all'immobile ante operam ovvero su quella che era la originaria superficie assentita. Inoltre lo stesso è stato abusivamente modificato nella sua destinazione d'uso, con opere ed impianti permanenti che hanno determinato la creazione di nuovo volume residenziale non assentito.

Da ciò ne consegue l'impossibilità per il sottoscritto di ricavare - con la precisione che la sede impone - i costi di messa in pristino necessari per riportare il cespite alla originaria consistenza, (i quali potrebbero risultare addirittura superiori al valore dell'immobile).

Pertanto, osservato che le suddette circostanze implicano che l'immobile, in atto, non può essere immesso sul mercato immobiliare lo scrivente, in assenza di adeguate informazioni, ritiene di non essere nelle condizioni tali da poter rendere alcun giudizio di stima.

8.2. Fonti di informazione: -**8.3. Valutazione corpi****A. magazzino**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale :0

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale :1

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

Destinazione	Superficie convenzionale raggugliata da valutare mq	Valore unitario	valore complessivo
U. I. (magazzino)	23 mq	€/mq 0,00	€ 0,00

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

Riepilogo:

ID	Immobilare	Superficie lorda equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Unità immobiliare	23,00	€ 0,00	€ 0,00

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: a detrarre -----

- € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/sismica e/o catastale: da determinare -----

- € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a 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:-----

€ 0,00

Giudice Dott.ssa Claudia Giovanna BISIGNANO

Perito: Arch. Giuseppe ORSI



**Terreno agricolo in Saponara (Me) Via Sciameno, in catasto fg 13 part. 52.
Lotto N° 5**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Saponara Superiore (Me) di superficie complessiva di mq 190 ;
Identificato al catasto terreni al foglio di mappa 13 in ditta [REDACTED]
- **mappale 52**, qualità: Agrumeto; classe 3 - Sup. catastale mq 190;
reddito Dominicale: € 6,77; reddito Agrario: € 3,63;
Coerenze: i dati catastali descrivono correttamente l'attuale proprietario.

DESCRIZIONE SOMMARIA:

Terreno agricolo di modeste dimensioni (mq 190) individuato in catasto al foglio 13 particella 52 del Comune di Saponara (Superiore) . La suddetta area è ubicata a monte della S.S. 113 in zona collinare raggiungibile per mezzo della Strada Provinciale SP53ter che porta alla Frazione S. Pietro. Il terreno, di giacitura pressoché piana, ha accesso (protetto da un cancello in ferro) diretto dalla via Sciameno. In atto il fondo è libero da costruzioni, ad eccezione di tettoie in rovina di facile rimozione; esso si trova in stato di abbandono avvolto da vegetazione spontanea e con accatastato diverso materiale di risulta. La zona è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi della zona: popolare, periferica rispetto al centro cittadino a traffico limitato ;
negozi, (scarso); farmacie (scarso); presidi ospedalieri (nessuno).
Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Collegamenti pubblici (km): residenziale mista

3. STATO DI POSSESSO: nella disponibilità dell'esecutato .

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:* **Nessuna**

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

DALLA RELAZIONE NOTARILE ALLEGATA AL FASCICOLO DELL'ESECUZIONE SI HA:

4.2.1. Pignoramenti:

[REDACTED] del 16/01/2016, Tribunale di Messina, a favore di [REDACTED] trascritto il 23/02/2016 ai nn. 4198/3211 contro:

Riferito a: Saponara (Me), foglio 13 part. 52

4.2.2. Iscrizioni:

Ipoteca di E. 16.484,98 a garanzia del capitale di E. 8.242,49 accesa il 5/10/2004; a favore di [REDACTED] gravante sul seguente immobile: Saponara (Me), foglio 13 part. 52 .

[REDACTED] per la complessiva somma di € 17.473,73 .

Contro : [REDACTED]
Riferito a: cespiti immobiliari sottoposti a pignoramento .

- **Atto di intervento** del 23/03/2016, [REDACTED]

complessiva somma di € 397.227,30 .

Contro : [REDACTED]
Riferito a: beni di proprietà del debitore esecutato .

Giudice Dott.ssa Claudia Giovanna BISIGNANO
Perito: Arch. Giuseppe ORSI



4.2.3. Altre trascrizioni:4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: nessuna***4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia:**4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: -*4.3.2. *Conformità catastale:*

i dati catastali descrivono correttamente l'attuale proprietario.

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
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali:		nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

proprietà per 1/1, in forza di atto ai rogiti del [redacted] del 08/08/1996 trascritto il 28/08/1996 ai nn. 20825/16790 da potere di [redacted]
Riferito a : Saponara (Me), foglio 13 part. 52

6.2 Precedenti Proprietari:

[redacted] al quale è pervenuto per atto di donazione e vendita del 04/01/1976 trascritto il 22/01/1976 ai nn. 1110/1300 da potere di [redacted]
Riferito a : Saponara (Me), foglio 13 part. 52 .

7. PRATICHE EDILIZIE: NessunaDescrizione **Terreno agricolo** di cui al punto **A****DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Terreno agricolo di modeste dimensioni (mq 190) individuato in catasto al foglio 13 particella 52 del Comune di Saponara (Superiore) . La suddetta area è ubicata a monte della S.S. 113 in zona collinare raggiungibile per mezzo della Strada Provinciale SP53ter che porta alla Frazione S. Pietro. Il terreno, di giacitura pressoché piana, ha accesso (protetto da un cancello in ferro) diretto dalla via Sciameno. In atto il fondo è libero da costruzioni, ad eccezione di tettoie in rovina di facile rimozione; esso si trova in stato di abbandono avvolto da vegetazione spontanea e con accatastato diverso materiale di risulta. La zona è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Destinazione urbanistica: Zona omogenea "E" - zone agricole comprendono le aree destinate ad attività agricole . Non è stato allegato il certificato di destinazione urbanistica poiché i tempi di rilascio dello stesso, da parte degli uffici comunali preposti, sono risultati incompatibili con i termini concessi per il deposito della presente relazione . Si resta a disposizione per eventuale integrazione documentale .

Destinazione	Parametro	Superficie mq	Coefficiente	Superficie convenzionale equivalente
TERRENO AGRICOLO	Sup. reale Lorda	190	1,00	190
	Totale			mq 190

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

La stima è stata condotta applicando i Valori Agricoli Medi per tipologia di coltura tenendo conto dello stato dei luoghi, della consistenza alquanto contenuta e delle caratteristiche favorevoli, o meno, all'utilizzo del bene stimato .

Pertanto, in esito alle opportune indagini si è ritenuto equo attribuire al fondo in parola, quale più probabile valore unitario di mercato €/m² **8,00**.

8.2. Fonti di informazione

V.A.M. Regione Sicilia; O.M.I. (Agenzia Entrate); osservatori del mercato.

8.3. Valutazione corpi

Giudice Dott.ssa Claudia Giovanna BISIGNANO
 Perito: Arch. Giuseppe ORSI



A. terreno*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale :0

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale :1

Destinazione	Superficie mq	Valore unitario	valore complessivo
Terreno Agricolo	190	€ 8,00	€ 1.520,00

- Valore corpo:	
- Valore accessori:	
- Valore complessivo intero:	€ 1.520,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 1.520,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreno Agricolo	190	€ 1.520,00	€ 1.520,00

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: a detrarre

- € 228,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: per certificazione della classe energetica divenuta obbligatoria nei passaggi di proprietà

€ 00,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a 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, in c.t., al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 1.300,00

