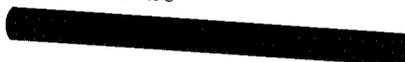

TRIBUNALE DI PATTI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
Banca Di Credito Cooperativo Della Valle
Del Fitalia, Via Cottone. Longi -ME-
contro



N.Gen.Rep.100094/2013
100116/2014

Giudice Dr. Dott. Andre LaSpada
Custode Giudiziario Avv. C. Maniaci

ELABORATO PERITALE
PERIZIA INTEGRATIVA

Tecnico incaricato: Geom. BENEDETTO REGALBUTO
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 1947 iscritto
all'Albo del Tribunale di Patti
C.F. RGLBDT59C05H850N-P. Iva 01262470832

constituito in San Fratello (Messina) VIA Roma
14. telefono: 0941794125
cellulare: 3208587611
fax: 0941794125
email: geom.regalbutobenedtto@alice.it

HemdalStudio-www.hestudio.it

20 PERIZIA

**Beni in San.Marco d'Alunzio (Messina)Via Cappuccini
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di Fabbricato terra/tetto sito in San Marco D'Alunzio (Messina)Via Cappuccini, .
Fabbricato ad una elevazione fuori terra , e tre piani in seminterrato adibito ed in uso ad attività artigianale, (Salumificio) in catasto identificato al foglio 33 part.IIa 1056 cat. D8 , del Comune di San Marco D.Alunzio. ME.

La struttura al piano terra con ingresso dalla Via Cappuccini è utilizzata a sala degustazione, laboratorio preparati, completo di celle carni, sala aromi, disimpegno, ufficio, sala lavorazione,e da vani destinati alla preparazione dei prodotti , mentre al piano S1 si trovano tre celle di asciugatura, uno spazio di manovra, ed altre due celle di stagionatura del prodotto oltre ad un vano disimpegno, spogliatoio e W.C.; al piano S2 si trovano, vano locale spazzolatura, locale etichettatura, locale deposito , disimpegno, locale lavaggio carrelli e locale mensa completo di servizio igienico, mentre il piano S3 è costituito da un vano disimpegno collegato al parcheggio per l'uscita dei prodotti finiti oltre ai vani destinati tecnologici.

Sviluppa una superficie utile complessiva di circa mq 250 riferita al piano terra con ingresso dalla Via Cappuccini, oltre ai piani S1, S2, S3 sviluppano una superficie di circa 630 mq.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED]
[REDACTED] prop. Per1/1
Foglio33 PART.LLA 1056 categoria D/8,posto a lpiano T,S1, S2, S3 Rendita€. 5.060,00

Coerenze:Confina:a Nord con Via Cappuccini a sud con corte ad Ovest con terreno altra ditta e ad est con con terreno altra ditta

GiudiceDr.Dott. Andre a La Spada
Curatore/Custode:Avv. C.Maniaci
Geom.Benedetto Regalbuto



1. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale residenziale (buona) a traffico illimitato con
 Parcheggi buoni posta sulla strada provinciale .
 Servizi della zona: farmacie (sufficiente), scuola elementare (sufficiente),
 scuola materna (sufficiente), scuola media
 inferiore (sufficiente).
 La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria
 residenziali
 Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
 Collegamenti pubblici (km): Autostrada, ferrovia e autobus (1).

2 STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta mantenuto in affitto di azienda dalla ditta Salumificio San Marco .

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 :*
 4.1.5.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione legale (Attiva) a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA VALLE DEL FITALIA Soc. Coop. a r.l. con sede a Longi [REDACTED]

[REDACTED] con atto iscritto a Messina in 11.09.2013 ai nn. 23194/18488 8 importo ipoteca: 375.000,00€

Ipoteca iscritta sulla quota pari a 1/1 dell'immobile in oggetto..

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Patti n° 16/10 del 16/10/2013 a favore di Banca di Credito Cooperativo della Valle del Fitalia Soc. Coop. Con sede in Longi – ME - [REDACTED] atto iscritto a Messina in data 26/11/2013 ai nn. 30153/23927

importo ipoteca: 74.506,01€

L'ipoteca viene trascritta sulla quota di 1/1 foglio 17 part.lla 277,278,236,27,273, foglio 23 part.lla 354 e sulla quota di 1/3 del fabbricato foglio 17 part.lla 380 sub 1 indiviso della particella in oggetto..

4.2.2. Pignoramenti:**4.2.3. Altre trascrizioni: // // // //****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**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: sulla part.lla 236 del foglio di mappa 17 è stato realizzato un fabbricato adibito a porcilaia e stalla abusivamente posto a confine con le part.lla 277 e 278 fabbricati rurali in pessime condizioni, pertanto al fine di regolarizzare tale pratica ai fini urbanistici e catastali € 4.500,00 oltre oneri e concessori dovuti al comune per oneri d'urbanizzazione e costo di costruzione.

planimetrie: €1.240,00 Redazione docfa: €220,00

per singolo fabb rurale da trascrivere all'urbano.

Oneri catastali per presentazione docfa: €100,00

Oneri totali: €1.560,00

Riferito limitatamente a: Si riferisce al corpo di cui alle particelle 236, 277,278 del foglio 17

Giudice Dr. Dott. Andre a La Spada
 Curatore/Custode: Avv. C. Maniaci
 :Geom. Benedetto Regalbuto

Descrizione Fabbricato terra/tetto dicui al punto A

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di Fabbricato terra/tetto sito in San Marco D'Allunzio (Messina) Via Cappuccini, .
Fabbricato ad una elevazione fuori terra, e tre piani in seminterrato adibito ed in uso ad attività artigianale, (Salumificio) in catasto identificato al foglio 33 part.lla 1056 cat. D8, del Comune di San Marco D.Alunzio. ME.

La struttura al piano terra con ingresso dalla Via Cappuccini è utilizzata a sala degustazione, laboratorio preparati, completo di celle carni, sala aromi, disimpegno, ufficio, sala lavorazione, e da vani destinati alla preparazione dei prodotti, mentre al piano S1 si trovano tre celle di asciugatura, uno spazio di manovra, ed altre due celle di stagionatura del prodotto oltre ad un vano disimpegno, spogliatoio e W.C.; al piano S2 si trovano, vano locale spazzolatura, locale etichettatura, locale deposito, disimpegno, locale lavaggio carrelli e locale mensa completo di servizio igienico, mentre il piano S3 è costituito da un vano disimpegno collegato al parcheggio per l'uscita dei prodotti finiti oltre ai vani destinati tecnologici.

Sviluppa una superficie utile complessiva di circa mq 250 riferita al piano terra con ingresso dalla Via Cappuccini, oltre ai piani S1, S2, S3 sviluppano una superficie di circa 630 mq.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] prop. Per 1/1
Foglio 33 PART. LLA 1056 categoria D/8, posto al piano T, S1, S2, S3 Rendita €. 5.060,00

Coerenze: Confina: a Nord con Via Cappuccini a sud con corte ad Ovest con terreno altra ditta e ad est con con terreno altra ditta

Destinazione	Parametro	Valore reale e/potenziale	Coefficiente	Valore uivalente eq
Piano terra, P S1, S2, S3	Sup.reale lorda	880,00	1,00	880,00
	Sup.reale lorda	880,00		880,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

struttura portante in c.a. del tipo intelaiato con ritti e traversi rigidamente incastrati

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: buona

i. Solai:

tipologia: in c.a. misto a laterizi prefabbricati e soletta caldana di buona fattura :

Scale:

tipologia: a due rampe materiale in c.a. a soletta piena, ubicazione: interna, servoscala: buone.

Copertura:

tipologia: a terrazzo praticabile, condizioni: buone.

Componenti di ilizie costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio anodizzato, protezione: persiana esterna in alluminio anodizzato color bianco, condizioni: buone

Mantodiscopertura:

terrazzo praticabile pavimentato con materiale gres, coibentazione: esistente, condizioni: buone.

Accessori:

Giudice Dr. Dott. Andrea La Spada
Curatore/Custode: Avv. C. Maniaci
Geom. Benedetto Regalbuto



Accessori:

5. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI:**2. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

il 'valore di mercato' è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare, libera da cose o persone e da vincoli di locazione, può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Valutazione e seguita secondo il metodo "sintetico comparativo" stimando il valore dell'immobile a corpo e non a misura.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, ufficio tecnico di San Marco D'Alunzio ,Agenzie immobiliari e osservatori del mercato: agenzie immobiliari operanti nella zona, Tecnici operanti nella zona.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile <i>non catastale</i>	Superficie	Valore al mq	Valore totale
A	fabbricatoterra/Primo	880	€ 1.400,00/mq	€ 1.232.000,00
Sommano				€ 1.232.000,00

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 forfetari od eventuali spese condominiali insolute nel Biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita
Giudizia € 1232.000 * -15% = € 1.047.200,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **Nessuno**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente
Spese di cancellazione delle trascrizioni e di iscrizioni a carico dell'acquirente : **Nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in Cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **€ 1.047.200,00**

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: **0,000**

Giudice Dr. Dott. Andrea La Spada
Curatore/Custode: Avv. C. Maniaci
Geom. Benedetto Regalbuto



**Beni in San.Marco d'Alunzio (Messina) Via C/da Santa Marina
Lotto 002**

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/3 di Fabbricato terra/tetto sito in San Marco D'Alunzio (Messina) Via c/da Santa Marinai, .Fabbricato a due elevazioni fuori terra di cui una in seminterrato adibito ed in uso ad abitazione del tipo polare in catasto identificato al foglio 17 part.lla 380 sub 1 cat. A/4 classe 3 consistenza vani 6 rendita catastale € 176,63 , del Comune di San Marco D.Alunzio. ME.

La struttura al piano S1 e primo con ingresso dalla strada comunale Santa Marina e costituita da tre camere cucina e Wc, terrazzo oltre a locale di sgombero, cantina rip , wc. e portico al piano sotto primo.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 220

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Foglio17 Particella 380 sub 1 categoria A/4 classe 3 consistenza vani 6 , Rendita € 176.63

Coerenze:Confina:a Nord con strada pubblica, a sud con Strada Santa Marina ad ovest con fabbricato altra ditta ed a est con terreno stessa ditta

6.DESCRIZIONESOMMARIA:

Caratteristichezona: PERIFERICO residenziale (buona) a traffico illimitato con
Parcheggi buoni posta sulla strada comunale e terreno di proprietà
Servizi della zona: farmacie(sufficiente),scuola elementare(sufficiente),
scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore
(sufficiente).
La zona non è provvista dei servizi di urbanizzazione
primaria Caratteristiche zone limitrofe: zona agricola
Collegamenti pubblici (km): Autostrada, ferrovia e autobus(1).

2STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta mantenuto in uso dalla

[REDACTED] nata a [REDACTED]
[REDACTED]

3STATODIPOSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai coniugi

[REDACTED]

4.VINCOLI ED ONERIGIURIDICI:

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

4.4.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

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

4.4.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.4.4. Altre limitazioni d'uso :

4.4.5.

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

4.5.1. Iscrizioni:

Iscrizione legale(Attiva) a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO

GiudiceDr.Dott. Andre a La Spada
Curatore/Custode:Avv. C.Maniaci
Geom.Benedetto Regalbuto



DELLA VALLE DEL Fitalia Soc.Coop.a r.l. con sede a Longi ,contro [REDACTED]
[REDACTED] con atto iscritto a Messina in
11.09.2013ainn.23194/18488 8importo ipoteca:375.000,00€
Ipoteca iscritta sulla quota pari a 1/1dell'immobile in oggetto..
Iscrizione giudiziale(Attiva) derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Patti
n°16/10 del 16/10/2013 a favore di Banca di Credito Cooperativo della Valle del
Fitalia Soc. Coop. Con sede in Longi – ME - [REDACTED] con atto iscritto
a Messina in data 26/11/2013 ai nn. 30153/23927
importo ipoteca: 74.506,01€
L'ipotecavenivatrascittasullaquotadi1/1 foglio 17 part.Ile 277,278,236,27,273, foglio
23 part.Ila 354 e sulla quota di 1/3 del fabbricato foglio 17 part.Ila 380 sub 1 indiviso
della particella in oggetto..

- 4.5.2. *Pignoramenti:*
- 4.5.3. *Altre trascrizioni: //*
- 4.5.4. *Altre limitazioni d'uso :Nessuna*

4.6. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.6.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*
- 4.6.2. *Conformità catastale :Nessuna difformità*
- 4.6.3.

Il fabbricato è stato ristrutturato negli anni ottanta in conseguenza al sisma e che
con apposito progetto di ristrutturazione è stato ristrutturato e messo in sicurezza quanto
dichiaratomi dalla ditta proprietaria e riscontrato al comune .

GiudiceDr.Dott. Andre a La Spada
Curatore/Custode:Avv. C.Maniaci
Geom.Benedetto Regalbuto



Destinazione	Parametro	Valore real e/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano S/ E PRIMO	Sup. reale lorda	220,00	1,00	220,00
	Sup. reale lorda	220,00		220,00

Giudice Dr. Dott. Andrea La Spada
Curatore/Custode: Avv. C. Maniaci
Geom. Benedetto Regalbuto



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:*materiale: muratura, condizioni: sufficienti. *Str**utture verticali:*

materiale: muratura,

condizioni: sufficienti. *Solai:* tipologia: legno, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, condizioni: sufficiente

Mantico copertura:

materiale: tegole in cotto, coibentazione sufficiente, condizioni:

sufficiente materiale: muratura di pietrame e mattoni pressati,

coibentazione, rivestimento: interno del tipo civile in uso nelle comuni

case popolari, condizioni: sufficiente

Accessori:**10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.4. Criterio di Stima**

il 'valore di mercato' è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare, libera da cose o persone e da vincoli di locazione, può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Valutazione e seguita secondo il metodo "sintetico comparativo" stimando il valore dell'immobile a corpo e non a misura.

8.5. Fonti di informazione

Catasto di Messina, ufficio tecnico di San Marco D'Alunzio, Agenzie immobiliari e osservatori del mercato: agenzie immobiliari operanti nella zona, Tecnici operanti nella zona.

8.6. Valutazione corpi

ID	Immobile ponderale	Superficie	Valore al mq	Valore totale
B	fabbricato p S1-1	220	€ 600,00/mq	€ 132,000,00

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 forfetari od eventuali spese condominiali insolute nel Biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita
Giudizia € 132.000,00 * -15% = € 112.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/ocatastale:

Nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni e descrizioni a carico dell'acquirente :

Nessuna

Giudice Dr. Dott. Andrea La Spada
Curatore/Custode: Avv. C. Maniaci
Geom. Benedetto Regalbuto



8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in Cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€112.200,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in Cui si trova,

**Beni in San.Marco d'Alunzio (Messina) Via C/da Santa Marina
Lotto 003**

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di un fabbricato rurale sito in San Marco D'Alunzio in contrada Santa Marina superficie complessiva di mq.11 identificato al catasto terreni intestata a [REDACTED] proprietaria 1/1 , foglio 17 part.IIa 277 fabb rurale mq. 11,
Piena proprietà per la quota di 1/1 di un fabbricato rurale sito in San Marco D'Alunzio in contrada Santa Marina superficie complessiva di mq.15 identificato al catasto terreni intestata a [REDACTED] proprietaria 1/1 , foglio 17 part.IIa 278 fabb rurale mq. 15,
Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in San Marco D'Alunzio (Messina) in c/da Santa Marina superficie complessiva di circa mq 990
Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED] proprietaria 1/1 foglio 17 part.IIa 236 qualità uliveto di 2° reddito domenicale € . 8.69 e reddito Agrario € , 4.09

Coerenze:Confina:A Nord con pertinenza part.IIa 283, con fabbricati part.IIe 174, 99 e 100 a sud con strada comunale e ad Est con part.IIa 284

Note:S'èvidenzia che i due fabbricati in oggetto sono censiti in categoria fabbricati rurali non più ammissibile ai sensi delle vigenti normative e non è presente in catasto la relativa planimetria .Pertanto è necessario provvedere alla rettifica catastale per l'aggiornamento all'urbano, dato le precarie condizioni " tetto in parte crollato e muri portanti lesionati potrebbero essere dichiarati come unità collabenti, inoltre le dette part.IIa 277, 278 e 236 costituiscono unico fondo e da sopralluogo effettuato, risulta sulla particella 236 realizzata, una struttura adibita a porcilaia e stalla realizzata abusivamente senza alcun permesso detta struttura occupa una superficie di circa mq 223, e che ai fini della valutazione si terrà conto dello stato dei luoghi attribuendo valori diversi riferiti allo stato dei luoghi.

Coerenze:Confina:a Nord con strada pubblica, a sud con Strada Santa Marina ad ovest con fabbricato altra ditta ed a est con terreno stessa ditta

11. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:periferica agricola(insufficiente) a traffico limitato con
Parcheggi sufficienti

Servizi della zona: farmacie(insufficiente distanti dal centro abitato),scuola
elementare (sufficiente distanti dal centro abitato),

scuola materna (insufficiente distante dal centro abitato),
scuola media inferiore(insufficiente).

L a zona non è provvista dei servizi di urbanizzazione

primaria Caratteristiche zone limitrofe: zona agricola

Collegamenti pubblici (km): 15 autostrada, ferrovia e autobus(1).

Giudice Dr. Dott. Andrea La Spada
Curatore/Custode: Avv. C. Maniaci
Geom. Benedetto Regalbuto



2 STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta mantenuto in uso dalla Signora [REDACTED] a San Marco D'Alunzio il [REDACTED]

3 STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta mantenuto dalla ditta proprietaria

4.VINCOLI ED ONERIGIURIDICI:**4.7. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.7.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
 4.7.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
 4.7.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
 4.7.4. *Altre limitazioni d'uso :*
 4.7.5.

4.8. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.8.1. Iscrizioni:**

Iscrizione legale(Attiva)afavore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA VALLE DEL Fitalia Soc.Coop.a r.l. con sede a Longi [REDACTED]

[REDACTED] con atto iscritto a Messina in 11.09.2013ainn.23194/18488 8importo ipoteca:375.000,00€

Ipoteca iscritta sulla quota pari a 1/1 dell'immobile in oggetto..

Iscrizione giudiziale(Attiva) derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Patti n°16/10 del 16/10/2013 a favore di Banca di Credito Cooperativo della Valle del Fitalia Soc. Coop. Con sede in Longi – ME - [REDACTED]

[REDACTED] nn. 30153/23927

importo ipoteca: 74.506,01€

L'ipotecavenivatrascittasullaquotadi1/1 foglio 17 part.Ile 277,278,236,27,273, foglio 23 part.Ila 354 e sulla quota di 1/3 del fabbricato foglio 17 part.Ila 380 sub 1 indiviso della particella in oggetto..

4.8.2. Pignoramenti:**4.8.3. Altre trascrizioni: // // // //****4.8.4. Altre limitazioni d'uso : Nessuna****4.9. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.9.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità per quanto concerne i fabbr.rurali part.Ila 277, 278,; struttura realizzata sulla part.Ila 236 priva di atto amministrativo permesso o concessione inesistente.

4.9.2. Conformità catastale : Nessuna difformità per quanto concerne le part.Ile 277, 278 fabbr rurali. Da dichiarare unità collabenti per le lesioni alle strutture, solaio di copertura in parte diroccato.

4.9.3.

I fabbricati rurali sono con lesioni alla struttura portante e prive di parte della copertura già diroccata da considerarsi coillabente, inoltre sulla part.Ila 236 esiste una struttura adibita a stalla , porcilaia con muratura portante in blocchi di cemento, la copertura in parte realizzata con onduline in metallo e materiale leggero in pessime condizioni, realizzata priva di permesso amministrativo, concessioni edilizie o autorizzazioni (abusiva)

Facendo seguito all'istanza presentata dal C.T.U. in data 28.11.2016 al fine di acquisire notizie relative al fabbricato sito nel comune di S.Marco D'Alunzio , capannone adibito a porcilaia/pollaio, stalla insistente sulla part.Ila 236 del foglio di mappa 17, ricade in zona E agricola del P.R.G. vigente e pertanto risulta ammissibile in detta zona l'esecuzione di detta struttura . Risulta evidente che il rilascio di un permesso in sanatoria è subordinato dalla presentazione di apposita istanza con allegati la documentazione necessaria e occorrente , ivi compresa l'acquisizione dei relativi nulla osta da parte degli enti preposti alla tutela del vincolo sismico e idrogeologico. Inoltre viene attestato che si è provveduto alla redazione di una stima di massima del contributo di costruzione, sulla scorta dell'elaborato relativo alla struttura, che risulta essere il seguente:

Contributo per gli oneri di urbanizzazione : €. 2.756,30;

Contributo per costo di costruzione : €. 3.347,34;

oltre a sanzione amministrativa : da computarsi al momento del rilascio del permesso in sanatoria da un minimo di €. 516,00 ad un massimo di €. 5.164,00. A tali importi sono da

GiudiceDr.Dott.Andre a La Spada
 Curatore/Custode:Avv. C.Maniaci
 :Geom.Benedetto Regalbuto



aggiungere i valori bollati, diritti di segreteria comunale e di registrazione del provvedimento all'ufficio territoriale di Messina. (VEDI ATTESTATO RILASCIATO dal responsabile del Settore Tecnico del comune di S.Marco D'Alunzio Prot.Ilo n. 1833 utc/6917 gen./7015 del 12.12.2016 , che si allega con gli allegati alla presente perizia .

Regolarizzazione dei due fabbricati rurali (part.Ile 277 e 278) con registrazione allo ufficio dell'Agenzia del Territorio di Messina , come unità collabente n° 2 Dokfa di variazione per un costo di €. 800,00

Regolarizzazione struttura realizzata sulla part.Ia 236 del foglio 17 comune di San Marco D'Alunzio senza alcun permesso o autorizzazione da parte del comune :

Spese di progettazione, calcoli o verifiche statiche e/o sismiche, relazione geologica per rilascio autorizzazione o concessione in sanatoria ai sensi della legge 47/84 e s.m.i. che ammontano a circa €. 4.000,00 ;

Regolarizzazione pratica nuova accatastamento struttura in sanatoria, rilievo topografico ed inserimento mappa e procedura dokfa €. 1900,00.

Pratica comp. Tec. Per rilascio certificato agibilità' €.700,00

QUANTIFICAZIONE SPESE PER REGOLARIZZAZIONE IMMOBILI FABB.RURALI PART.LLA 277, 278, E STRUTTURA REALIZZATA PRIVA DI PERMESSO AUTORIZZATIVO PART.LLA 236 DEL FOGLIO 17

- ONERI PER N. 2 Dokfa unità collabente part. 277, 278	€.	800,00	
- Oneri di urbanizzazione struttura su part. 236	€.	2.756,30	
- Oneri costo di costruzione struttura su part.Ia 236	€.	3.347,34	
- Valori bollati diritti di segreteria	€.	1.200,00	
- Regolarizzazione catastale	€.	1.900,00	
- Spese di progettazione , calcoli o verifiche statica e/o			
- Sismica, relazione geologica	€.	4.000,00	
- Pratica per rilascio certificato agibilità/abitabilità	€.	700,00	
-			
-	Sommano	€.	14.703,64

12. 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

13. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.5 Attuali proprietari:

██████████ a San Marco ██████████ prop
per 1/1 ;

6.6 Precedenti proprietari:

14. PRATICHEEDILIZIE:

P.E fabbricati rurali di vecchia costruzione realizzati in data ante 1967 da regolarizzare ai fini catastali da trascrivere al catasto edilizio urbano, sulla particella 236 esiste una struttura realizzata senza alcuna autorizzazione edilizia come risulta da attestato rilasciato dal responsabile dell'area tecnica del Comune di S. Marco D' Alunzio. Prot. Ilo n. 1833 utc/6917 gen/7015 del 12.12.2016 che si allega con gli allegati alla presente perizia.

Descrizione terreno agricolo di cui al punto C

Giudice Dr. Dott. Andre a La Spada
Curatore/Custode: Avv. C. Maniaci
Geom. Benedetto Regalbuto



- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di un fabbricato rurale sito in San Marco D'Alunzio in contrada Santa Marina superficie complessiva di mq.11 identificato al catasto terreni intestata a [REDACTED] proprietaria 1/1 , foglio 17 part.IIa 277 fabb rurale mq. 11,
Piena proprietà per la quota di 1/1 di un fabbricato rurale sito in San Marco D'Alunzio in contrada Santa Marina superficie complessiva di mq.15 identificato al catasto terreni intestata a [REDACTED] proprietaria 1/1 , foglio 17 part.IIa 278 fabb rurale mq. 15,
Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in San Marco D'Alunzio (Messina) in c/da Santa Marina superficie complessiva di circa mq 990
Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED] proprietaria 1/1 foglio 17 part.IIa 236 qualità uliveto di 2° di are 09.90 reddito domenicale €. 8.69 e reddito Agrario €, 4.09

Coerenze:Confina:A Nord con pertinenza part.IIa 283, con fabbricati part.IIe 174, 99 e 100 a sud con strada comunale e ad Est con part.IIa 284

Note:S'è evidenzia che i due fabbricati in oggetto sono censiti in categoria fabbricati rurali non più ammissibile ai sensi delle vigenti normative e non è presente in catasto la relativa planimetria .Pertanto è necessario provvedere alla rettifica catastale per l'aggiornamento all'urbano, dato le precarie condizioni " tetto in parte crollato e muri portanti lesionati potrebbero essere dichiarati come unità collabenti, inoltre le dette part.IIa 277, 278 e 236 costituiscono unico fondo e da sopralluogo effettuato, risulta sulla particella 236 realizzata, una struttura adibita a porcilaia e stalla realizzata abusivamente senza alcun permesso detta struttura occupa una superficie di circa 223 mq,

GiudiceDr.Dott.Andre a La Spada
Curatore/Custode:Avv. C.Manfacci
Geom.Benedetto Regalbuto



Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona E Agricola

Norme tecniche ed indici: Le zone agricole sono destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole dirette o connesse con l'agricoltura .(vedi certificato di destinazione urbanistica)

Destinazione	Parametro	Valore real e/potenziale	Coefficiente	Valore eq uivalente
TerrenoAgricolo	Sup.realelorda	763,00	Coefficiente	990,00
	Sup.realelorda	763,00		990,00 eq

Destinazione	Parametro	Valore real e/potenziale	Coefficiente	Valore eq uivalente
Tfabbricato stalla e fabb rurali	Sup.realelorda	223	1,00	223,00
	Sup.realelorda	223		223,00

Accessori:

GiudiceDr.Dott.Andre a La Spada
Curatore/Custode:Avv. C.Maniaci
Geom.Benedetto Regalbuto



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:*materiale: muratura, condizioni: sufficienti. *Str**Utture verticali:*

materiale: muratura,

condizioni: sufficienti. *Solai:* tipologia: legno, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:**Mantico copertura:*

materiale: tegole in cotto, condizioni: insufficiente materiale: muratura di pietrame, privo di rifiniture

Accessori:**15. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI:****4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

5.

8.7. Criterio di Stima

il 'valore di mercato' è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare, libera da cose o persone e da vincoli di locazione, può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Valutazione e seguita secondo il metodo "sintetico comparativo" stimando il valore dell'immobile a corpo e non a misura.

8.8. Fonti di informazione

Catasto di Messina, ufficio tecnico di San Marco D'Alunzio, Agenzie immobiliari e osservatori del mercato: agenzie immobiliari operanti nella zona, Tecnici operanti nella zona.

8.9. Valutazione corpi

ID	Immobile <i>ponderale</i>	Superficie	Valore al mq	Valore totale
C	terreno agric f.17 p 236	763	€ 2,00/mq	€ 1,526,00
C	F.R stalla abusiva valore	223	€ 200,00/mq	€ 44,600,00
Sommano				€ 46.126,00

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 forfetari odi eventuali spese condominiali insolute nel Biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita
Giudizia € 46.126,00 * -15% = **€ 39.206,25**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente
Spese di cancellazione delle trascrizioni e descrizioni a carico dell'acquirente:

Come da attestato
rilasciato dal
comune sopra
Nessuna

Giudice Dr. Dott. Andre a La Spada
Curatore/Custode: Avv. C. Maniaci
Geom. Benedetto Regalbuto



8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in Cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: (oneri €. 14.703,64	€24.502,61
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:	€0.000,00

**Beni in San.Marco d'Alunzio (Messina) Via C/da Santa Marina
Lotto 004**
2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in San Marco (Messina) c/da Santa Marina, per una superficie complessiva di circa mq 6420
Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED] D'Alunzio il [REDACTED] proprietaria 1/1 foglio 17 part.lla 27 uliveto di 3 are 5610 reddito dominicale . 38.81 e reddito Agrario €. 18.11 ; e Foglio 17 Part.lla 273 uliveto di 3 are 08.10 reddito dominicale di €. 6.72 e reddito agrario €. 2.93, le predette part.lle costituiscono un unico fondo
Coerenze: Confina: ANord con strada comunale ad Ovest con particella 17 e part 272, a Sud con strada Sotto banco S.Giuseppe

Note: Il fondo è in buono stato di vegetazione coltivato ad uliveto in produzione con olive da olio, si trova accessibile dalla strada carrozzabile, il terreno è in pendio verso valle.

16. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica agricola (insufficiente) a traffico illimitato privo di Parcheggi insufficienti
Servizi della zona: farmacie (insufficiente distanti dal centro abitato), scuola elementare (sufficiente distanti dal centro abitato), scuola materna (insufficiente distante dal centro abitato), scuola media inferiore (insufficiente).
La zona non è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria
Caratteristiche zone limitrofe: zona agricola
Collegamenti pubblici (km): inesistenti Autostrada, ferrovia e autobus (1).

2 STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta mantenuto in uso dalla Signora [REDACTED]

3 STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta mantenuto dalla ditta proprietaria

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.10. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.10.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
4.10.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
4.10.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
4.10.4. Altre limitazioni d'uso:
4.10.5.

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

Giudice Dr. Dott. Andrea La Spada
Curatore/Custode: Avv. C. Maniaci
Geom. Benedetto Regalbuto



4.11.1. Iscrizioni:

Iscrizione legale (Attiva) a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA VALLE DEL Fitalia Soc. Coop. a r.l. con sede a Longi, contro [redacted] con atto iscritto a Messina in 11.09.2013 ai nn. 23194/18488 8 importo ipoteca: 375.000,00€
Ipoteca iscritta sulla quota pari a 1/1 dell'immobile in oggetto..

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Patti n° 16/10 del 16/10/2013 a favore di Banca di Credito Cooperativo della Valle del Fitalia Soc. Coop. Con sede in Longi - ME -, contro [redacted] atto iscritto a Messina in data 26/11/2013 ai nn. 30153/23927
importo ipoteca: 74.506,01€

L'ipoteca viene trascritta sulla quota di 1/1 foglio 17 part.lla 277,278,236,27,273, foglio 23 part.lla 354 e sulla quota di 1/3 del fabbricato foglio 17 part.lla 380 sub 1 indiviso della particella in oggetto..

4.11.2. Pignoramenti:

4.11.3. Altre trascrizioni: //

4.11.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.12. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.12.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

4.12.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

4.12.3.

Il fondo ricade in zona agricola rispetto allo strumento urbanistico del comune di San Marco d'Alunzio, completo di recinzione con paletti in legno e due ordini di filo spinato ben delimitato nei confini catastali, risulta uliveto in produzione da olio, in discreto stato di vegetazione,

17. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€200,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora	
Scadute al momento della perizia:	€0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€0,00

18. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.7 Attuali proprietari:**

[redacted] 3 prop
per 1/1 ;

6.8 Precedenti proprietari:

6.9

19. PRATICHE EDILIZIE:

////

Descrizione terreno agricolo di cui al punto D

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in San Marco (Messina) c/da Santa Marina, per una superficie complessiva di circa mq 6420
Identificato al catasto terreni: intestata a [redacted]
[redacted] proprietaria 1/1 foglio 17 part.lla 27 uliveto di 3 are 5610 reddito dominicale . 38.81 e reddito Agrario €. 18.11 ; e Foglio 17 Part.lla 273 uliveto di 3 are 08.10 reddito dominicale di €. 6.72 e reddito agrario €. 2.93, le predette part.lle costituiscono un unico fondo
Coerenze: Confina: A Nord con strada comunale ad Ovest con particella 17 e part 272, a Sud con strada Sotto banco S.Giuseppe

Note: Il fondo è in buono stato di vegetazione coltivato ad uliveto in produzione con olive da olio, si trova accessibile dalla strada carrozzabile, il terreno è in pendio verso valle.

Giudice Dr. Dott. Andrea La Spada
Curatore/Custode: Avv. C. Maniaci
Geom. Benedetto Regalbuto



Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona Agricola

Norme tecniche e

indici:Lezoneafricolesonodestinateprevalentementeall'eserciziodelleattivitàagricoledirette o connesse con l'agricoltura.(vedi certificato di destinazione urbanistica)

Destinazione	Parametro	Valore _{real} e/potenziale	Coefficiente	Valore _{eq} uivalente
--------------	-----------	--	--------------	-----------------------------------

GiudiceDr.Dott. Andre a La Spada
Curatore/Custode:Avv. C.Maniaci
Geom.Benedetto Regalbuto



Terreno Agricolo	Sup.realelorda	6420	1,00	6420
	Sup.realelorda	6420		6420

Accessori:**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: //

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

Mantico copertura:

Accessori:**20. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI:****6. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

7.

8.10. Criterio di Stima

il 'valore di mercato' è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare, libera da cose o persone e da vincoli di locazione, può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Valutazione e seguita secondo il metodo "sintetico comparativo" stimando il valore dell'immobile a corpo e non a misura.

8.11. Fonti di informazione

Catasto di Messina, ufficio tecnico di San Marco D'Alunzio, Agenzie immobiliari e osservatori del mercato: agenzie immobiliari operanti nella zona, Tecnici operanti nella zona.

8.12. Valutazione corpi

ID	Immobile ponderale	Superficie	Valore al mq	Valore totale
D	terr agric f.17 p 27,273	6420	€ 2,00/mq	€ 12.840,00
Sommano				€ 12.840,00

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 forfetari od eventuali spese condominiali insolute nel Biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita
Giudizia € 12.840,00 * -15% = **€ 10.914,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente
Spese di cancellazione delle trascrizioni e discrizioni a carico

Nessuno

dell'acquirente:

Nessuna

Giudice Dr. Dott. Andrea La Spada
Curatore/Custode: Avv. C. Maniaci
Geom. Benedetto Regalbuto



RelazioneLotto001creataindata4/9/2014Codicedoc
cumento:E101-12-000046-001

**Beni in San.Marco d'Alunzio (Messina) Via C/da Santa Marina
Lotto 005**

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in San Marco (Messina) c/da Sgaglio, per una superficie complessiva di circa mq 5390
Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED] D'Alunzio il [REDACTED] proprietaria 1/1 foglio 23 part.lla 354 uliveto di 3 are 53.90 reddito dominicale . 41,76 e reddito Agrario €. 19,40 ; Coerenze:Confina: ANord con strada comunale ad Ovest con particella 399 a Sud con part.lle 181, 180 e 244 ad Est con part.lla 400

Note:Il fondo è in buono stato di vegetazione coltivato ad uliveto in produzione con olive da olio, si trova accessibile dalla strada carrozzabile, il terreno è in pendio verso valle.

21. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (insufficiente) a traffico limitato privo di Parcheggi insufficienti
Servizi della zona: farmacie (insufficienti e distanti dal centro abitato), scuola elementare (sufficiente e distanti dal centro abitato), scuola materna (insufficiente e distante dal centro abitato), scuola media inferiore (insufficiente).
L'azione non è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria
Caratteristiche zone limitrofe: zona agricola
Collegamenti pubblici (km): inesistenti Autostrada, ferrovia e autobus (1).

2 STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta mantenuto in uso dalla Signora [REDACTED] nata a San Marco D'Alunzio il [REDACTED]

3 STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta mantenuto dalla ditta proprietaria

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.13.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
4.13.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
4.13.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
4.13.4. Altre limitazioni d'uso:
4.13.5.

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

4.14.1. Iscrizioni:

Iscrizione legale (Attiva) a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA VALLE DEL Fitalia Soc. Coop. a r.l. con sede a Longi [REDACTED] on atto iscritto a Messina in 11.09.2013 ai nn. 23194/18488 8 importo ipoteca: 375.000,00€
Ipoteca iscritta sulla quota pari a 1/1 dell'immobile in oggetto.
Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Patti n° 16/10 del 16/10/2013 a favore di Banca di Credito Cooperativo della Valle del Fitalia Soc. Coop. Con sede in Longi - ME - [REDACTED] atto iscritto a Messina in data 26/11/2013 ai nn. 30153/23927
importo ipoteca: 74.506,01€
L'ipoteca veniva trascritta sulla quota di 1/1 foglio 17 part.lle 277,278,236,27,273, foglio

Giudice Dr. Dott. Andrea La Spada
Curatore/Custode: Avv. C. Maniaci
Geom. Benedetto Regalbuto



23 part.lla 354 e sulla quota di 1/3 del fabbricato foglio 17 part.lla 380 sub 1 indiviso della particella in oggetto..

4.14.2. Pignoramenti:

4.14.3. Altre trascrizioni: //

4.14.4. Altre limitazioni d'uso : Nessuna

4.15. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.15.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

4.15.2. Conformità catastale : Nessuna difformità

4.15.3.

Il fondo ricade in zona agricola rispetto allo strumento urbanistico del comune di San Marco, completo di recinzione con paletti in legno e due ordini di filo spinato ben delimitato nei confini catastali, risulta uliveto in produzione da olio, in discreto stato di vegetazione,

22. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€200,,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

23. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.10 Attuali proprietari:

proprietario
per 1/1 ;

6.11 Precedenti proprietari:

6.12

24. PRATICHE EDILIZIE:

////

Descrizione terreno agricolo di cui al punto E

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in San Marco (Messina) c/da Sgaglio , per una superficie complessiva di circa mq 5390

Identificato al catasto terreni: intestata a proprietaria 1/1 foglio 23 part.lla 354 uliveto di 3 are 53.90 reddito dominicale . 41,76 e reddito Agrario €. 19,40 ; Coerenze: Confina: ANord con strada comunale ad Ovest con particella 399 a Sud con part.lla 181, 180 e 244 ad Est con part.lla 400

Note: Il fondo è in buono stato di vegetazione coltivato ad uliveto in produzione con olive da olio, si trova accessibile dalla strada carrozzabile , il terreno è in pendio verso valle.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona Agricola

Norme tecniche e

dindici: Le zone agricole sono destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole dirette o connesse con l'agricoltura. (vedi certificato di destinazione urbanistica)

Destinazione	Parametro	Valore _{real} e/potenziale	Coefficiente	Valore _{uivalente} eq
--------------	-----------	--	--------------	-----------------------------------

Giudice Dr. Dott. Andrea La Spada
Curatore/Custode: Avv. C. Maniaci
Geom. Benedetto Regalbuto



TerrenoAgricolo	Sup.realelorda	5390	1,00	5390
	Sup.realelorda	5390		5390

Accessori:**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: //

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

Manto di copertura:

Accessori:**25. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI:****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

9.

8.13. Criterio di Stima

il 'valore di mercato' è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare, libera da cose o persone e da vincoli di locazione, può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Valutazione e seguita secondo il metodo "sintetico comparativo" stimando il valore dell'immobile a corpo e non a misura.

8.14. Fonti di informazione

Catasto di Messina, ufficio tecnico di San Marco D'Allunzio, Agenzie immobiliari e osservatori del mercato: agenzie immobiliari operanti nella zona, Tecnici operanti nella zona.

8.15. Valutazione corpi

ID	Immobile <i>ponderale</i>	Superficie	Valore al mq	Valore totale
E	terr agric f.23 p 354	5390	€ 2,00/mq	€ 10.780,00
Sommano				€ 10.780,00

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 forfetari od eventuali spese condominiali insolute nel Biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita
Giudizia € 10.780,00* -15% = € 9.163,00

: Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni e discrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudice Dr. Dott. Andre a La Spada
Curatore/Custode: Avv. C. Maniaci
Geom. Benedetto Regalbuto



Relazione lotto001 creata in data 19/12/2016 Codice documento: E101-12-000046-001

Il perito
Geom. BENEDETTO REGALBUTO

Giudice Dr. Dott. Andrea La Spada
Curatore/Custode: Avv. C. Maniaci
Geom. Benedetto Regalbuto



TRIBUNALE DI PATTI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
Banca Di Credito Cooperativo Della Valle
Del Fitalia, Via Cottone. Longi –ME-
contro

N.Gen.Rep.100094/2013
100116/2014

Giudice Dr. Dott. Andre LaSpada
Custode Giudiziario Avv. C. Maniaci

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. BENEDETTO REGALBUTO
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 1947 iscritto
all'Albo del Tribunale di Patti
C.F. RGLBDT59C05H850N-P.Iva 01262470832

constudio in San Fratello (Messina) VIA Roma
14. telefono: 0941794125
cellulare: 3208587611
fax: 0941794125
email: geom.regalbutobenedtto@alice.it

1° PERITO



**Beni in San.Marco d'Allunzio (Messina)Via Cappuccini
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di Fabbricato terra/tetto sito in San Marco D'Allunzio (Messina)Via Cappuccini, .
Fabbricato ad una elevazione fuori terra , e tre piani in seminterrato adibito ed in uso ad attività artigianale, (Salumificio) in catasto identificato al foglio 33 part.IIa 1056 cat. D8 , del Comune di San Marco D.Allunzio. ME.

La struttura al piano terra con ingresso dalla Via Cappuccini è utilizzata a sala degustazione, laboratorio preparati, completo di celle carni, sala aromi, disimpegno, ufficio, sala lavorazione,e da vani destinati alla preparazione dei prodotti , mentre al piano S1 si trovano tre celle di asciugatura, uno spazio di manovra, ed altre due celle di stagionatura del prodotto oltre ad un vano disimpegno, spogliatoio e W.C.; al piano S2 si trovano, vano locale spazzolatura, locale etichettatura, locale deposito , disimpegno, locale lavaggio carrelli e locale mensa completo di servizio igienico, mentre il piano S3 è costituito da un vano disimpegno collegato al parcheggio per l'uscita dei prodotti finiti oltre ai vani destinati tecnologici.

Sviluppa una superficie utile complessivadi circa mq 250 riferita al piano terra con ingresso dalla Via Cappuccini, oltre ai piani S1, S2, S3 sviluppano una superficie di circa 630 mq.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED]

Foglio33 PART.LLA 1056 categoria D/8,posto a lpiano T,S1, S2, S3 Rendita€. 5.060,00

Coerenze:Confina:a Nord con Via Cappuccini a sud con corte ad Ovest con terreno altra ditta e ad est con con terreno altra ditta

GiudiceDr.Dott.Andre a La Spada
Curatore/Custode:Avv. C.Maniaci
:Geom.Benedetto Regalbuto



1. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale residenziale (buona) a traffico illimitato con
 Parcheggio buoni posti sulla strada provinciale .
 Servizi della zona: farmacie (sufficiente), scuola elementare (sufficiente),
 scuola materna (sufficiente),
 scuola media inferiore (sufficiente).
 La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria
 Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
 Collegamenti pubblici (km): Autostrada, ferrovia e autobus (1).

2. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta mantenuto in affitto di azienda dalla ditta Salumificio San Marco .

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano 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 :*
 4.1.5.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione legale (Attiva) a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA VALLE DEL Fitalia Soc. Coop. a r.l. con sede a Longi [REDACTED] con atto iscritto a Messina in 11.09.2013 ai nn. 23194/18488 8 importo ipoteca: 375.000,00€
 Ipoteca iscritta sulla quota pari a 1/1 dell'immobile in oggetto..

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Patti n° 16/10 del 16/10/2013 a favore di Banca di Credito Cooperativo della Valle del Fitalia Soc. Coop. Con sede in Longi – ME -, contro [REDACTED], con atto iscritto a Messina in data 26/11/2013 ai nn. 30153/23927

importo ipoteca: 74.506,01€

L'ipoteca viene trascritta sulla quota di 1/1 foglio 17 part. lle 277, 278, 236, 27, 273, foglio 23 part. lla 354 e sulla quota di 1/3 del fabbricato foglio 17 part. lla 380 sub 1 indiviso della particella in oggetto..

4.2.2. Pignoramenti:

4.2.3. *Altre trascrizioni:* //

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**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: sulla part. lla 236 del foglio di mappa 17 è stato realizzato un fabbricato adibito a porcilaia e stalla abusivamente posto a confine con le part. lle 277 e 278 fabbricati rurali in pessime condizioni, pertanto al fine di regolarizzare tale pratica ai fini urbanistici e catastali €. 4.500,00 oltre oneri e accessori dovuti al comune per oneri d'urbanizzazione e costo di costruzione.

planimetrie: €1.240,00 Redazione docfa: €220,00

per singolo fabb rurale da trascrivere all'urbano.

Oneri catastali per presentazione docfa: €100,00

Oneri totali: €1.560,00

Riferito limitatamente a: Siriferisce al corpo Cdi cui alle particelle 236, 277, 278 del foglio 17

Giudice Dr. Dott. Andrea La Spada
 Curatore/Custode: Avv. C. Maniaci
 :Geom. Benedetto Regalbuto



Onericataliperpresentazione docfa:
€100,00Oneritotali:€1.250,00

2.ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	€ 4.500,00
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

3.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED]
Bene foglio 33 part.lla 1056

6.2 Precedentiproprietari:

4.PRATICHEEDILIZIE:

P.E fabbricato il fabbricato identificato catastalmente con la part.lla 1056 del foglio 33 Comune di San Marco D'Allunzio è stato realizzato con concessione edilizia n°10 del 26.08.2003,e successiva concessione edilizia in Variante n° 05 del 12.05.2005 , certificato di Agibilità rilasciato dal responsabile del settore tecnico del comune di San Marco d'Allunzio PROT.1013 UTC/ N.3063 DEL 16.05.2006.

GiudiceDr.Dott.Andrea La Spada
Curatore/Custode:Avv. C.Maniaci
Geom.Benedetto Regalbuto



Descrizione Fabbricato terra/tetto dicui al punto A

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di Fabbricato terra/tetto sito in San Marco D'Allunzio (Messina) Via Cappuccini, .
 Fabbricato ad una elevazione fuori terra, e tre piani in seminterrato adibito ed in uso ad attività artigianale, (Salumificio) in catasto identificato al foglio 33 part.lla 1056 cat. D8 , del Comune di San Marco D.Allunzio. ME.

La struttura al piano terra con ingresso dalla Via Cappuccini è utilizzata a sala degustazione, laboratorio preparati, completo di celle carni, sala aromi, disimpegno, ufficio, sala lavorazione, e da vani destinati alla preparazione dei prodotti, mentre al piano S1 si trovano tre celle di asciugatura, uno spazio di manovra, ed altre due celle di stagionatura del prodotto oltre ad un vano disimpegno, spogliatoio e W.C.; al piano S2 si trovano, vano locale spazzolatura, locale etichettatura, locale deposito, disimpegno, locale lavaggio carrelli e locale mensa completo di servizio igienico, mentre il piano S3 è costituito da un vano disimpegno collegato al parcheggio per l'uscita dei prodotti finiti oltre ai vani destinati tecnologici.

Sviluppa una superficie utile complessiva di circa mq 250 riferita al piano terra con ingresso dalla Via Cappuccini, oltre ai piani S1, S2, S3 sviluppano una superficie di circa 630 mq.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED]
 [REDACTED] L prop. Per 1/1
 Foglio 33 PART.LLA 1056 categoria D/8, posto a piano T, S1, S2, S3 Rendita € 5.060,00

Coerenze: Confina a Nord con Via Cappuccini a sud con corte ad Ovest con terreno altra ditta e ad est con terreno altra ditta

Destinazione	Parametro	Valore reale e potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano terra, P S1, S2, S3	Sup. reale lorda	880,00	1,00	880,00
	Sup. reale lorda	880,00		880,00

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:****Fondazioni:**

struttura portante in c.a. del tipo intelaiato
 con ritzi e traversi rigidamente incastrati

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: buona

i. Solai:

tipologia: in c.a. misto a laterizi
 prefabbricati e soletta caldana di buona
 fattura:

Scale:

tipologia: a due rampe materiale in c.a. a soletta piena
 ubicazione: interna, servoscala: buone.

Copertura:

tipologia: a terrazzo praticabile, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni:**

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio anodizzato
 protezione: persiana esterna in alluminio anodizzato color bianco
 condizioni: buone

Mantodiscopertura:

terrazzo praticabile pavimentato con materiale gres
 coibentazione: esistente, condizioni: buone.

Accessori:

Giudice Dr. Dott. Andrea La Spada
 Curatore/Custode: Avv. C. Maniaci
 :Geom. Benedetto Regalbuto



Accessori:

5. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI:**2. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare, libera da cose o persone e da vincoli di locazione, può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Valutazione e seguita secondo il metodo "sintetico comparativo" stimando il valore dell'immobile a corpo e non a misura.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, ufficio tecnico di San Marco D'Allunzio, Agenzie immobiliari e osservatori del mercato: agenzie immobiliari operanti nella zona, Tecnici operanti nella zona.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile ponderale	Superficie	Valore al mq	Valore totale
A	fabbricato terra/Primo	880	€1.400,00/mq	€1.232.000,00
Sommano				€ 1.232.000,00

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 forfetari odi eventuali spese condominiali insolute nel Biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita Giudizia € 1232.000 * -15% = € 1.047.200,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **Nessuno**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente
Spese di cancellazione delle trascrizioni e discrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **€1.047.200,00**

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: **0.000**

Giudice Dr. Dott. Andre a La Spada
Curatore/Custode: Avv. C. Maniaci
Geom. Benedetto Regalbuto



**Beni in San.Marco d'Allunzio (Messina) Via C/da Santa Marina
Lotto 002**

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/3 di Fabbricato terra/tetto sito in San Marco D'Allunzio (Messina) Via c/da Santa Marina. Fabbricato a due elevazioni fuori terra di cui una in seminterrato adibito ed in uso ad abitazione del tipo polare in catasto identificato al foglio 17 part.lla 380 sub 1 cat.A/4 classe 3 consistenza vani 6 rendita catastale € 176,63, del Comune di San Marco D.Allunzio. ME.

La struttura al piano S1 e primo con ingresso dalla strada comunale Santa Marina e costituita da tre camere cucina e Wc, terrazzo oltre a locale di sgombero, cantina rip, wc. e portico al piano sotto primo.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 220

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Foglio 17 Particella 380 sub 1 categoria A/4 classe 3 consistenza vani 6, Rendita € 176.63

Coerenze: Confina: a Nord con strada pubblica, a sud con Strada Santa Marina ad ovest con fabbricato altra ditta ed a est con terreno stessa ditta

6. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale residenziale (buona) a traffico illimitato con
Parcheggi buoni posta sulla strada comunale e terreno di proprietà
Servizi della zona: farmacie (sufficiente), scuola elementare (sufficiente),
scuola materna (sufficiente),
scuola media inferiore (sufficiente).
L'area non è provvista dei servizi di urbanizzazione
primaria Caratteristiche zone limitrofe: zona agricola
Collegamenti pubblici (km): Autostrada, ferrovia e autobus (1).

2 STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta mantenuto in uso dalla Signora [REDACTED]
madre [REDACTED] nata a San Marco [REDACTED]
[REDACTED]

3 STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai coniugi [REDACTED]
[REDACTED].

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.4. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.4.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

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

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

4.4.4. Altre limitazioni d'uso:

4.4.5.

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

4.5.1. Iscrizioni:

Iscrizione legale (Attiva) a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO

Giudice Dr. Dott. Andre a La Spada
Curatore/Custode: Avv. C. Maniaci
Geom. Benedetto Regalbuto



DELLA VALLE DEL Fitalia Soc.Coop.a r.l. con sede a Longi ,contro [REDACTED]
[REDACTED] con atto iscritto a Messina in
11.09.2013 a inn.23194/18488 8 importo ipoteca:375.000,00€
Ipoteca iscritta sulla quotapariai 1/1 dell'immobile in oggetto..
Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Patti
n°16/10 del 16/10/2013 a favore di Banca di Credito Cooperativo della Valle del
Fitalia Soc. Coop. Con sede in Longi – ME -, contro [REDACTED], con atto iscritto
a Messina in data 26/11/2013 ai nn. 30153/23927
importo ipoteca: 74.506,01€
L'ipoteca veniva trascritta sulla quota di 1/1 foglio 17 part.lla 277,278,236,27,273, foglio
23 part.lla 354 e sulla quota di 1/3 del fabbricato foglio 17 part.lla 380 sub 1 indiviso
della particella in oggetto..

4.5.2. Pignoramenti:

4.5.3. Altre trascrizioni: //

4.5.4. Altre limitazioni d'uso : Nessuna

4.6. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.6.1. Conformità urbanistico edilizia: **Nessuna difformità**

4.6.2. Conformità catastale : **Nessuna difformità**

4.6.3.

Il fabbricato è stato ristrutturato negli anni ottanta in conseguenza al sisma e che
con apposito progetto di ristrutturazione è stato ristrutturato e messo in sicurezza quanto
dichiarato dalla ditta proprietaria e riscontrato al comune

Giudice Dr. Dott. Andrea La Spada
Curatore/Custode: Avv. C. Maniaci
Geom. Benedetto Regalbuto



	potenziale	Coefficiente	Valore uivalente ^{eq}
PianoS1 E PRIMO	Sup.realelorda 220,00	1,00	220,00
	Sup.realelorda 220,00		220,00

GiudiceDr.Dott.Andre a La Spada
Curatore/Custode:Avv. C.Maniaci
:Geom.Benedetto Regalbuto



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

materiale: muratura, condizioni: sufficienti, Str

Mura verticali:

materiale: muratura,

condizioni: sufficienti, Solai: tipologia: legno, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, condizioni: sufficiente

Mantodiscopertura:

materiale: tegole in cotto, coibentazione sufficiente, condizioni:

sufficiente, materiale: muratura di pietrame e mattoni pressati,

coibentazione, rivestimento: interno del tipo civile in uso nelle comuni

case popolari, condizioni sufficiente

Accessori:**10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.4. Criterio di Stima**

il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare, libera da cose o persone e da vincoli di locazione, può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Valutazione e seguita secondo il metodo "sintetico comparativo" stimando il valore dell'immobile a corpo e non a misura.

8.5. Fonti di informazione

Catasto di Messina, ufficio tecnico di San Marco D'Allunzio, Agenzie immobiliari e osservatori del mercato: agenzie immobiliari operanti nella zona, Tecnici operanti nella zona.

8.6. Valutazione corpi

ID	Immobile ponderale	Superficie	Valore al mq	Valore totale
B	fabbricato p S1-1	220	€ 600,00/mq	€ 132,000,00

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 forfetari od eventuali spese condominiali insolute nel Biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita
Giudizia € 132.000,00 * -15% = € 112.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente
Spese di cancellazione delle trascrizioni e discrizioni a carico

Nessuna
Nessuno

Giudice Dr. Dott. Andrea La Spada
Curatore/Custode: Avv. C. Maniaci
Geom. Benedetto Regalbuto



dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€112.200,00

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

**Beni in San.Marco d'Allunzio (Messina) Via C/da Santa Marina
Lotto 003**

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di un fabbricato rurale sito in San Marco D'Allunzio in contrada Santa Marina superficie complessiva di mq.11 identificato al catasto terreni intestata a [REDACTED] proprietaria 1/1 , foglio 17 part.lla 277 fabb rurale mq. 11,
Piena proprietà per la quota di 1/1 di un fabbricato rurale sito in San Marco D'Allunzio in contrada Santa Marina superficie complessiva di mq.15 identificato al catasto terreni intestata a [REDACTED] proprietaria 1/1 , foglio 17 part.lla 278 fabb rurale mq. 15.
Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in San Marco D'Allunzio (Messina) in c/da Santa Marina superficie complessiva di circa mq 990
Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED] proprietaria 1/1 foglio 27 part.lla 236 qualità uliveto di 2° reddito dominicale € 8.69 e reddito Agrario € 4.09

Coerenze: Confina: A Nord con pertinenza part.lla 283, con fabbricati part.lle 174, 99 e 100 a sud con strada comunale e ad Est con part.lla 284

Note: S'è evidenziato che i due fabbricati in oggetto sono censiti in categoria fabbricati rurali non più ammissibile ai sensi delle vigenti normative e non è presente in catasto la relativa planimetria. Pertanto è necessario provvedere alla rettifica catastale per l'aggiornamento all'urbano, dato le precarie condizioni " tetto in parte crollato e muri portanti lesionati potrebbero essere dichiarati come unità collabenti, inoltre le dette part.lla 277, 278 e 236 costituiscono unico fondo e da sopralluogo effettuato, risulta sulla particella 236 realizzata, una struttura adibita a porcilaia e stalla realizzata abusivamente senza alcun permesso detta struttura occupa una superficie di circa [REDACTED], pertanto il valore della struttura sarà considerato al 50% , oltre alle spese tecniche per la regolarizzazione edilizia che ammontano ad €. 4.500,00 oltre oneri di oblazione e concessori da quantificare con il comune di San Marco d'Allunzio.

Coerenze: Confina: a Nord con strada pubblica, a sud con Strada Santa Marina ad ovest con fabbricato altra ditta ed a est con terreno stessa ditta

11. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (insufficiente) a traffico limitato privo di Parcheggi insufficienti
Servizi della zona: farmacie (insufficienti) distanti dal centro abitato
, scuola elementare (sufficiente) distanti dal centro abitato),
scuola materna (insufficiente) distante dal centro abitato),
scuola media inferiore (insufficiente).

Giudice Dr. Dott. Andrea La Spada
Curatore/Custode: Avv. C. Maniaci
Geom. Benedetto Regalbuto



L'area non è provvista dei servizi di urbanizzazione
 primaria Caratteristiche zone limitrofe: zona agricola
 Collegamenti pubblici (km): Autostrada, ferrovia e autobus(1).

2 STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta mantenuto in uso dalla Signora [REDACTED]

3 STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta mantenuto dalla ditta proprietaria

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.7. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.7.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

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

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

4.7.4. Altre limitazioni d'uso :

4.7.5.

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

4.8.1. Iscrizioni:

Iscrizione legale (Attiva) a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO

DELLA VALLE DEL FITALIA Soc. Coop. a r.l. con sede a Longi [REDACTED]

[REDACTED] con atto iscritto a Messina in

11.09.2013 ai nn. 23194/18488 importo ipoteca: 375.000,00€

Ipoteca iscritta sulla quota pari a 1/1 dell'immobile in oggetto..

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Patti

n° 16/10 del 16/10/2013 a favore di Banca di Credito Cooperativo della Valle del

Fitalia Soc. Coop. Con sede in Longi - ME [REDACTED], con atto iscritto

a Messina in data 26/11/2013 ai nn. 30153/23927

importo ipoteca: 74.506,01€

L'ipoteca viene trascritta sulla quota di 1/1 foglio 17 part. lle 277, 278, 236, 27, 273, foglio

23 part. lla 354 e sulla quota di 1/3 del fabbricato foglio 17 part. lla 380 sub 1 indiviso

della particella in oggetto..

4.8.2. Pignoramenti:

4.8.3. Altre trascrizioni: //

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

4.9. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.9.1. Conformità urbanistico edilizia: **Nessuna difformità**

4.9.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità**

4.9.3.

I fabbricati rurali sono con lesioni alla struttura portante e prive di parte della copertura già diroccata da considerarsi coillabente, inoltre sulla part. lla 236 esiste una struttura adibita a stalla priva di copertura ed in parte realizzata con onduline in metallo in pessime condizioni, realizzata priva di permesso amministrativo (abusiva)

Oneri catastali per presentazione docfa:

€100,00 Oneri totali: €1.250,00

12. 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

13. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.5 Attuali proprietari:**

Giudice Dr. Dott. Andrea La Spada
 Curatore/Custode: Avv. C. Maniaci
 :Geom. Benedetto Regalbuto



6.6 Precedenti proprietari:

6.7

14. PRATICHEEDILIZIE:

P.E fabbricati rurali di vecchia costruzione realizzati in data ante 1967 da regolarizzare ai fini catastali da trascrivere al catasto edilizio urbano, sulla particella 236 esiste una struttura realizzata abusivamente

Descrizione terreno agricolo di cui al punto C
--

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di un fabbricato rurale sito in San Marco D'Allunzio in contrada Santa Marina superficie complessiva di mq.11 identificato al catasto terreni intestata a [REDACTED] proprietaria 1/1 , foglio 17 part.lla 277 fabb rurale mq. 11,
 Piena proprietà per la quota di 1/1 di un fabbricato rurale sito in San Marco D'Allunzio in contrada Santa Marina superficie complessiva di mq.15 identificato al catasto terreni intestata a [REDACTED] proprietaria 1/1 , foglio 17 part.lla 278 fabb rurale mq. 15,
 Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in San Marco D'Allunzio (Messina) in c/da Santa Marina superficie complessiva di circa mq 990
 Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED] proprietaria 1/1 foglio 27 part.lla 236 qualità uliveto di 2° di are 09.90 reddito domenicale € 8.69 e reddito Agrario €, 4.09

Coerenze: Confina: A Nord con pertinenza part.lla 283, con fabbricati part.lle 174, 99 e 100 a sud con strada comunale e ad Est con part.lla 284

Note: S'è evidenziato che i due fabbricati in oggetto sono censiti in categoria fabbricati rurali non più ammissibile ai sensi delle vigenti normative e non è presente in catasto la relativa planimetria. Pertanto è necessario provvedere alla rettifica catastale per l'aggiornamento all'urbano, dato le precarie condizioni " tetto in parte crollato e muri portanti lesionati potrebbero essere dichiarati come unità collabenti, inoltre le dette part.lla 277, 278 e 236 costituiscono unico fondo e da sopralluogo effettuato, risulta sulla particella 236 realizzata, una struttura adibita a porcilaia e stalla realizzata abusivamente senza alcun permesso detta struttura occupa una superficie di circa 150mq , pertanto il valore della struttura sarà considerato al 50% , oltre alle spese tecniche per la regolarizzazione edilizia che ammontano ad €. 3.000,00 oltre oneri di oblazione e concessori da quantificare con il comune di San Marco d'Allunzio.
 €.1.000,00

Giudice Dr. Dott. Andrea La Spada
 Curatore/Custode: Avv. C. Maniaci
 Geom. Benedetto Regalbuto



Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona E Agricola

Norme tecniche ed indici: Le zone agricole sono destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole dirette o connesse con l'agricoltura. (vedi certificato di destinazione urbanistica)

Destinazione	Parametro	Valore ^{real} c/potenziale	Coefficiente	Valore ^{eq} uivalente
Terreno Agricolo	Sup.reale lorda	990,00	Coefficiente	990,00
	Sup.reale lorda	990,00		990,00

Destinazione	Parametro	Valore ^{real} c/potenziale	Coefficiente	Valore ^{eq} uivalente
Fabbricato stalla e fabbricazioni rurali	Sup.reale lorda	150/2	1,00	75,00
	Sup.reale lorda	150/2		75,00

Accessori:

Giudice Dr. Dott. Andrea La Spada
Curatore/Custode: Avv. C. Maniaci
Geom. Benedetto Regalbuto



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

materiale: muratura, condizioni: sufficienti. Str

Mura verticali:

materiale: muratura,

condizioni: sufficienti. Solai: tipologia: legno, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi e sistemi:

Mantico di copertura: materiale: tegole in cotto, condizioni: insufficiente materiale: muratura di pietrame, privo di rifiniture

Accessori:**15. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI:****4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

5.

8.7. Criterio di Stima

il 'valore di mercato' è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare, libera da cose o persone e da vincoli di locazione, può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Valutazione e seguita secondo il metodo "sintetico comparativo" stimando il valore dell'immobile a corpo e non a misura.

8.8. Fonti di informazione

Catasto di Messina, ufficio tecnico di San Marco D'Allunzio, Agenzie immobiliari e osservatori del mercato: agenzie immobiliari operanti nella zona, Tecnici operanti nella zona.

8.9. Valutazione corpi

ID	Immobile <i>ponderale</i>	Superficie	Valore al mq	Valore totale
C	terreno agric f.17 p 236	990	€ 2,00/mq	€ 1,980,00
C	stalla abusiva valore 50%	75	€ 150,00/mq	€ 11,250,00
Sommano				€ 13.230,00

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 forfetari od eventuali spese condominiali insolute nel Biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita
Giudizia € 13.250,00 * -15% = € 11.262,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/catastale:
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente
Spese di cancellazione delle trascrizioni e discrizioni a carico dell'acquirente:

€4.000,00
Nessuno
Nessuna

Giudice Dr. Dott. Andrea La Spada
Curatore/Custode: Avv. C. Maniaci
Geom. Benedetto Regalbuto



8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€11.262,50
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:	€4.000,00

**Beni in San.Marco d'Allunzio (Messina) Via C/da Santa Marina
Lotto 004**
2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in San Marco (Messina) c/da Santa Marina, per una superficie complessiva di circa mq 6420
Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED]
[REDACTED] foglio 17 part.lla 27 uliveto di 3 are 5610 reddito dominicale . 38.81 e reddito Agrario €. 18.11 ; e Foglio 17 Part.lla 273 uliveto di 3 are 08.10 reddito dominicale di €. 6.72 e reddito agrario €. 2.93, le predette part.lle costituiscono un unico fondo
Coerenze: Confina: A Nord con strada comunale ad Ovest con particella 17 e part 272, a Sud con strada Sotto banco S.Giuseppe

Note: Il fondo è in buono stato di vegetazione coltivato ad uliveto in produzione con olive da olio, si trova accessibile dalla strada carrozzabile, il terreno è in pendio verso valle.

16. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (insufficiente) a traffico limitato privo di
Parcheggi insufficienti
Servizi della zona: farmacie (insufficienti) distanti dal centro abitato
, scuola elementare (sufficiente) distanti dal centro abitato),
scuola materna (insufficiente) distante dal centro abitato),
scuola media inferiore (insufficiente).
La zona non è provvista dei servizi di urbanizzazione
primaria
Caratteristiche zone limitrofe: zona agricola
Collegamenti pubblici (km): inesistenti Autostrada, ferrovia e autobus (1).

2 STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta mantenuto in uso dalla Signora [REDACTED] nata a San Marco D'Allunzio il 10.06.1958

3 STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta mantenuto dalla ditta proprietaria

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.10. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.10.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
4.10.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
4.10.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
4.10.4. Altre limitazioni d'uso:
4.10.5.

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

Giudice Dr. Dott. Andrea La Spada
Curatore/Custode: Avv. C. Maniaci
Geom. Benedetto Regalbutto



4.11.1. Iscrizioni:

Iscrizione legale (Attiva) a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA VALLE DEL Fitalia Soc. Coop. a r.l. con sede a Longi [REDACTED] con atto iscritto a Messina in

11.09.2013 ai nn. 23194/18488 8 importo ipoteca: 375.000,00€

Ipoteca iscritta sulla quota pari a 1/1 dell'immobile in oggetto..

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Patti n° 16/10 del 16/10/2013 a favore di Banca di Credito Cooperativo della Valle del Fitalia Soc. Coop. Con sede in Longi - ME - [REDACTED], con atto iscritto a Messina in data 26/11/2013 ai nn. 30153/23927

importo ipoteca: 74.506,01€

L'ipoteca viene trascritta sulla quota di 1/1 foglio 17 part.lla 277, 278, 236, 27, 273, foglio 23 part.lla 354 e sulla quota di 1/3 del fabbricato foglio 17 part.lla 380 sub 1 indiviso della particella in oggetto..

4.11.2. Pignoramenti:

4.11.3. Altre trascrizioni: //

4.11.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.12. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.12.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

4.12.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

4.12.3.

Il fondo ricade in zona agricola rispetto allo strumento urbanistico del comune di San Marco, completo di recinzione con paletti in legno e due ordini di filo spinato ben delimitato nei confini catastali, risulta uliveto in produzione da olio, in discreto stato di vegetazione,

17. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€200,00
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

18. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.8 Attuali proprietari:**

[REDACTED]
[REDACTED]

6.9 Precedenti proprietari:

6.10

19. PRATICHE EDILIZIE:

////

Descrizione terreno agricolo di cui al punto D

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in San Marco (Messina) c/da Santa Marina, per una superficie complessiva di circa mq 6420

Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED] foglio 17 part.lla 27 uliveto di 3 are 5610 reddito dominicale . 38.81 e reddito Agrario €. 18.11 ; e Foglio 17 Part.lla 273 uliveto di 3 are 08.10 reddito dominicale di €. 6.72 e reddito agrario €. 2.93, le predette part.lle costituiscono un unico fondo

Coerenze: Confina: A Nord con strada comunale ad Ovest con particella 17 e part 272, a Sud con strada Sotto banco S. Giuseppe

Note: Il fondo è in buono stato di vegetazione coltivato ad uliveto in produzione con olive da olio, si trova accessibile dalla strada carrozzabile, il terreno è in pendio verso valle.

Giudice Dr. Dott. Andrea La Spada
Curatore/Custode: Avv. C. Maniaci
Geom. Benedetto Regalbuto



Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona Agricola

Norme tecniche e

indici: Le zone agricole sono destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole dirette o connesse con l'agricoltura. (vedi certificati di destinazione urbanistica)

Destinazione	Parametro	Valore real e/potenziale	Coefficiente	Valore uivalente eq
--------------	-----------	--------------------------------	--------------	---------------------------

Giudice Dr. Dott. Andrea La Spada
Curatore/Custode: Avv. C. Maniaci
Geom. Benedetto Regalbuto



TerrenoAgricolo	Sup.realelorda	6420	1,00	6420
	Sup.realelorda	6420		6420

Accessori:**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: //

:

Componenti edilizie costruttive:

Infissi esterni:

Mantodiscopertura:

Accessori:**20. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI:****6. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

7.

8.10. Criterio di Stima

il 'valore di mercato' è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare, libera da cose o persone e da vincoli di locazione, può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Valutazione e seguita secondo il metodo "sintetico comparativo" stimando il valore dell'immobile a corpo e non a misura.

8.11. Fonti di informazione

Catasto di Messina, ufficio tecnico di San Marco D'Allunzio, Agenzie immobiliari e osservatori del mercato: agenzie immobiliari operanti nella zona, Tecnici operanti nella zona.

8.12. Valutazione corpi

ID	Immobile ponderale	Superficie	Valore al mq	Valore totale
D	terr agric f.17 p 27,273	6420	€ 2,00/mq	€ 12.840,00
Sommano				€ 12.840,00

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 forfetari od eventuali spese condominiali insolute nel Biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita Giudizia € 12.840,00 * -15% = € 10.914,00

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni e descrizioni a carico

dell'acquirente:

Nessuna

Giudice Dr. Dott. Andre a La Spada
Curatore/Custode: Avv. C. Maniaci
Geom. Benedetto Regalbuto



RelazioneLotto001creataindata4/9/2014Codicedocumento:E101-12-000046-001

**Beni in San.Marco d'Allunzio (Messina) Via C/da Santa Marina
Lotto 005**

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in San Marco (Messina) c/da Sgaglio, per una superficie complessiva di circa mq 5390
Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED]
[REDACTED] proprietaria 1/1 foglio 23 part.lla 354 uliveto di 3 are 53.90 reddito dominicale . 41,76 e reddito Agrario €. 19,40 ; Coerenze:Confina: ANord con strada comunale ad Ovest con particella 399 a Sud con part.lle 181, 180 e 244 ad Est con part.lla 400

Note:Il fondo è in buono stato di vegetazione coltivato ad uliveto in produzione con olive da olio, si trova accessibile dalla strada carrozzabile, il terreno è in pendio verso valle.

21. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (insufficiente) a traffico limitato privo di Parcheggi insufficienti
Servizi della zona: farmacie (insufficienti e distanti dal centro abitato), scuola elementare (sufficiente e distanti dal centro abitato), scuola materna (insufficiente e distante dal centro abitato), scuola media inferiore (insufficiente).
La zona non è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria
Caratteristiche zone limitrofe: zona agricola
Collegamenti pubblici (km): inesistenti Autostrada, ferrovia e autobus (1).

2 STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta mantenuto in uso dalla [REDACTED] nata a San Marco D'Allunzio il 10.06.1958

3 STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta mantenuto dalla ditta proprietaria

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.13.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
4.13.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
4.13.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
4.13.4. Altre limitazioni d'uso:
4.13.5.

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

4.14.1. Iscrizioni:

Iscrizione legale (Attiva) a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA VALLE DEL Fitalia Soc. Coop. a r.l. con sede a Longi, contro [REDACTED] con atto iscritto a Messina in 11.09.2013 ai nn. 23194/18488 8 importo ipoteca: 375.000,00€
Ipoteca iscritta sulla quota pari a 1/1 dell'immobile in oggetto.
Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Patti n° 16/10 del 16/10/2013 a favore di Banca di Credito Cooperativo della Valle del Fitalia Soc. Coop. con sede in Longi - ME -, contro [REDACTED], con atto iscritto a Messina in data 26/11/2013 ai nn. 30153/23927
importo ipoteca: 74.506,01€
L'ipoteca viene trascritta sulla quota di 1/1 foglio 17 part.lle 277,278,236,27,273, foglio 23 part.lla 354 e sulla quota di 1/3 del fabbricato foglio 17 part.lla 380 sub 1 indiviso

Giudice Dr. Dott. Andrea La Spada
Curatore/Custode: Avv. C. Maniaci
Geom. Benedetto Regalbuto



TerrenoAgricolo	Sup.realelorda	5390	1,00	5390
	Sup.realelorda	5390		5390

Accessori:**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: // // // //

:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

Mantodiscopertura: —

Accessori:**25. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI:****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

9.

8.13. Criterio di Stima

il 'valore di mercato' è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare, libera da cose o persone e da vincoli di locazione, può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Valutazione e seguita secondo il metodo "sintetico comparativo" stimando il valore dell'immobile a corpo e non a misura.

8.14. Fonti di informazione

Catasto di Messina, ufficio tecnico di San Marco D'Allunzio ,Agenzie immobiliari e osservatori del mercato: agenzie immobiliari operanti nella zona, Tecnici operanti nella zona.

8.15. Valutazione corpi

ID	Immobile <i>non censuale</i>	Superficie	Valore al mq	Valore totale
E	terr agric f.23 p 354	5390	€ 2,00/mq	€ 10.780,00
Sommano				€ 10.780,00

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 forfetari odi eventuali spese condominiali insolute nel Biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita
Giudizia € 10.780,00* -15% = € 9.163,00

: Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni e descrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudice Dr. Dott. Andrea La Spada
Curatore/Custode: Avv. C. Maniaci
Geom. Benedetto Regalbuto



Relazione lotto001 creata in data 4/9/2014 Codice documento: E101-12-000046-001

Il perito
Geom. BENEDETTO REGALBUTO

Giudice Dr. Dott. Andrea La Spada
Curatore/Custode: Avv. C. Maniaci
Geom. Benedetto Regalbuto

24di8



TRIBUNALE DI PATTI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. Gen. Rep. 100094-2013 ,100116-2014

ESECUZIONE FORZATA
Banca Credito Cooperativo Valle del Fitalia Soc.Coop.
Contro

OGGETTO : Fondo rustico sito nel Comune di S.Marco
D'Alunzio, identificato in catasto al foglio 17 part.lla
236, su cui insiste un fabbricato abusivo posto a
confine con le part.lla 277 e 278 fabbricati rurali in
parte lesionati e fatiscenti.

Area coperta struttura abusiva
MQ. 222,57 = V = mq 222,57* 2,40=mc 534,168

San Fratello - S.Marco D'Alunzio 28.11.2016

Il C.T.U

- geom. Regalbuto Benedetto-



IL
COMUNE
di S. MARCO D'ALUNZIO
PROVINCIA DI MESSINA



Posteitaliane 13.12.2016 11.56
Euro 600.95



Per 2015 UTE

Geom. Regalbuto Benedetto

Via Roma 14

98075 San Fratello

(ME)







COMUNE DI
S. MARCO D'ALUNZIO
PROVINCIA DI MESSINA



Prot. 567UTC/1727gen.
del 02.04.2015

Oggetto: Certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6.6.2001, n° 380.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

Vista la domanda presentata dal Geom. Regalbuto Benedetto nella qualità di C.T.U. nominato dal Tribunale di Patti in data 02.04.2015 con prot. n. 567UTC/1727.

Visto l'art. 30 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e ss.mm.ii;

Vista la L.R. 27.12.1978 n° 71 art. 22;

Visti gli atti d'Ufficio;

Visto il P.R.G. approvato con D.A. n° 317 del 5.5.1993 dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente;

Viste le zone del P.R.G. (zona A - art. 29; zona BoA - art.30; zona Bo,B1 - art. 31; zona C1,C2 - art.32; zona Cat - art. 33; zona D - art. 35; Zona E - art. 36; zona Sp - art. 37; zona F - art. 38; zona F1 - art. 39; strade pubbliche - art. 40.1; strade private - art.40.2);

CERTIFICA

Che le particelle 236-277-278-27 e 273 del foglio di mappa 17, che la particella 354 del foglio di mappa 23 e la particella 200 del foglio di mappa 28 di questo Comune ricadono in zona E, che le particelle 707-719 e 715 del foglio di mappa 33 e la particella 855 sub 4 del foglio di mappa 34 ricadono in zona B1 del P.R.G. approvato con D.A. n° 317 del 5.5.1993 dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente.

Il presente si rilascia a richiesta del Geom. Regalbuto Benedetto, contiene tutte le prescrizioni urbanistiche inerenti l'area interessata e si rilascia ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e ss.mm.ii..

Si rilascia in carta semplice per gli usi consentiti dalla legge.

Prescrizioni urbanistiche:

Art. 36 - **Zona E agricola** - Definizione: si tratta di zone destinate esclusivamente all'esercizio delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio.

Destinazioni di zona e prescrizioni particolari: In queste zone si possono inserire esclusivamente edifici per la residenza dei proprietari diretti conduttori del fondo, di coltivatori diretti o conduttori in economia, delle cooperative agricole, nonché affittuari e dei mezzadri che hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere soggette alle concessioni. A tali residenze possono essere annessi locali di servizio utili all'attività agricola la cui superficie coperta non ecceda lo 0,01 della superficie fondiaria e l'altezza massima non superi m. 4,00. Inoltre, sono ammessi impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali agricole, secondo le seguenti indicazioni:

VIA GARIBALDI
99070 S.MARCO D'ALUNZIO
TEL. 0941/797007 - 0941/797279 - FAX 0941/797391 www.comune.sanmarcodalunzio.me.it
Ufficio Tecnico : Tel. 0941/797846
e-mail uff.tecnico@comune.sanmarcodalunzio.me.it
COD.FISC.84004040832 - PART.IVA 00732840830





**COMUNE DI
S. MARCO D'ALUNZIO**
PROVINCIA DI MESSINA



- a) rapporto di copertura non superiore ad un decimo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;
b) distacchi tra fabbricati non inferiori a m. 20,00;
c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del D.P.R. 16.12.1992 n° 945;
d) parcheggi in misura non inferiore ad un decimo dell'intera area interessata;
I suddetti insediamenti devono osservare le limitazioni dell'art. 15 della L.R. 12 giugno 1976 n° 78, come interpretato dall'art. 2 della L.R. 30.04.1991 n° 15;

Le disposizioni dei commi precedenti si applicano altresì agli insediamenti industriali per la lavorazione dei prodotti agricoli zootecnici e diretti a utilizzare risorse naturali, purché il numero degli addetti non sia superiore a venti unità.

Restano esclusi in ogni caso dall'applicazione del presente articolo gli edifici a destinazione turistico-alberghiera e i complessi ricettivi in genere.

Nell'ambito di aziende agricole, i relativi imprenditori a titolo principale possono destinare parte dei fabbricati adibiti a residenza ad uso turistico stagionale.

Sempre allo stesso fine i predetti fabbricati possono essere ampliati fino ad un massimo del 30 % della cubatura esistente e comunque per non più di 300 mc.

Da tutte le zone agricole di qualunque tipo sono comunque escluse le industrie nocive di prima e seconda classe, classificazione ai sensi del relativo D.M. 12.02.1971.

I fondi e gli appezzamenti anche inedificati, ma la cui superficie è stata computata nel complesso della azienda agricola ai fini dell'applicazione dei parametri di insediamento urbanistico edilizio di zona restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo.

Tale vincolo è espressamente indicato ove previsto nel progetto di ristrutturazione ed è trascritto alla Conservatoria degli Atti Immobiliari.

Nel caso di edifici che, a giudizio dell'Amm.ne Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia e della competente Soprintendenza ai beni ambientali, architettonici, artistici e storici, rivestono carattere storico, artistico o ambientale, non è consentito l'ampliamento né la ristrutturazione, ma soltanto la ordinaria e straordinaria manutenzione ed il restauro conservativo.

Tali edifici di pregio saranno considerati organismi unici ed irripetibili e quindi non riedificabili se volutamente ed irrimediabilmente danneggiati.

Strumenti di attuazione: Concessione Edilizia.

Indici di zona e norme particolari:

Indici di fabbricabilità fondiaria massima: - 0,03 mc/mq per la sola residenza.

Altezza consentita: - mt. 7,50.

Numero massimo dei piani fuori terra: - 2 (Due) piani per la sola residenza.

Art. 31 Zona B(B0, B1) - Residenziali di completamento.

Definizione: Si tratta di zone residenziali con edilizia più recente, per le quali è prevista una saturazione

Attività edilizia consentita:

a) ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica;

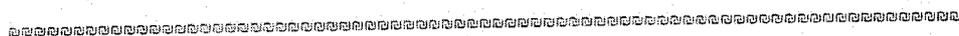
b) demolizione e ricostruzione, nuova costruzione di lotti non edificati.

Definizione di zona:

Residenziale ai sensi dell'art. 26 delle presenti Norme.

E' consentita la variazione della destinazione d'uso degli immobili, purché compatibile con il carattere residenziale della zona, così come definito nel citato art. 26 (art. 10 L.R. n° 37/1985).

Strumento di attuazione: Concessione edilizia, nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 21 della L.R. 27.12.1978 n° 71.



VIA GARIBALDI
98070 S.MARCO D'ALUNZIO
TEL. 0941/797007 - 0941/797279 - FAX 0941/797391 www.comune.sanmarcodalunzio.me.it
Ufficio Tecnico : Tel. 0941/797846
e-mail uff.tecnico@comune.sanmarcodalunzio.me.it
COD.FISC.84004040832 - PART.IVA 00732840830





**COMUNE DI
S. MARCO D'ALUNZIO**
PROVINCIA DI MESSINA



Indici di zona: Indice di fabbricabilità fondiaria massimo:

- B0 5,00 mc/mq;

- B1 3,00 mc/mq.

Altezze massime consentite:

- B0: 11,00 ml;

- B1: 11,00 ml.

Numero massimo di piani fuori terra:

- B0: 3 - 4;

- B1: 3 - 4;

Prescrizioni particolari: Ferme restando le altezze massime di cui al precedente comma, a norma del penultimo comma dell'art. 28 titolo II della L.R. 26.05.1973 n° 21, l'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, anche in deroga del punto 2) dell'art. 9 del D.M. 02.04.1968 n° 1444.

Vista la Deliberazione della Giunta Comunale n° 77 del 29/09/2008, adottata dall'Amministrazione Comunale ai sensi della Legge 21/11/2000 n° 353.

Si Certifica

Che la particella **200** del foglio di mappa **28** è stata interamente percorsa dal fuoco.
Che le particelle **236-277-278-27 e 273** del foglio di mappa **17**, che la particella **354** del foglio di mappa **23**, che le particelle **707-719 e 715** del foglio di mappa **33** e la particella **855 sub 4** del foglio di mappa **34** non sono state percorse dal fuoco.

S. Marco d'Alunzio, li 02.04.2015

Il Responsabile del Settore Tecnico
(Dott. Francesco Armeli)

VIA GARIBALDI

98070 S. MARCO D'ALUNZIO

TEL. 0941/797007 - 0941/797279 - FAX 0941/797391 www.comune.sanmarcodalunzio.me.it

Ufficio Tecnico - Tel. 0941/797846

e-mail uff.tecnico@comune.sanmarcodalunzio.me.it

COD.FISC. 84004040832 - PART.IVA 00732840830





Ufficio Tecnico

Prot. n. 1013 utc / n. 3063 gen.
del 16.05.2006

AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA'

ai sensi dell'art.4 D.P.R. 22.4.1994, n.425

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

- Vista** l'istanza inoltrata in data 24.01.2006 dal sig. **ARMELI**, nato a S. Marco d'Alunzio, Cod. Fisc. PRF **ARMELI** residente in c.da S. Marina n.50, con la quale chiede il rilascio del certificato di agibilità relativo ai locali adibiti ad uso attività artigianale (salumificio) sito in via Cappuccini n.436;
- Vista** la Concessione Edilizia n.10 del 26.08.2003, "Costruzione di un fabbricato ad uso attività artigianale (salumificio) a quattro elevazioni di cui un piano terra, due piani seminterrati ed un piano interrato, da realizzare in località Screeci- via Cappuccini " ;
- Vista** la Concessione Edilizia n.05 del 12.05.2005, "Variante in corso d'opera da apportare al progetto allegato alla C.E. n. 10/2003 ", in catasto al foglio di mappa 33 particella 994;
- Vista** la prova dell'avvenuta catastazione all' U.T.E. di Messina dei locali adibiti ad uso attività artigianale (salumificio) siti in via cappuccini al P.T.-S1-S2-S3 in catasto al foglio 33 particella 1056 ;
- Visto** il parere favorevole dell'Ufficiale sanitario del 21.04.2006 allegato alla pianta planimetrica dei locali redatta dal Geom. Salvatore Valenti;
- Vista** la Relazione a Struttura Ultimata redatta il 18.05.2005 dall' Arch. Salvatore Giacobbe;
- Visto** il Certificato di Collaudo Statico redatto il 30.06.2005 dall'Ing. Gaetano Valore ;
- Vista** la Relazione e Collaudo Integrativo depositato, al Genio Civile, il 31.01.2006 dall'Ing. Gaetano Valore ;
- Visto** il Certificato rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Messina il 24.02.2006 ai sensi dell'art. 28 della Legge 2.2.74 n. 64 ;
- Visto** il certificato di conformità dell'impianto idrico-sanitario del 26.01.2006 rilasciato dalla ditta Medimpianti s.a.s. di Sirna Salvatore ;
- Visto** il certificato di conformità dell'impianto elettrico del 26.01.2006 rilasciato dalla ditta Co.Se.Co. s.r.l. di Galati Rando Mario ;
- Visto** il certificato di conformità dell'impianto di gas (bombole interrate e caldaia) del 16.01.2006 rilasciato dalla ditta Russo E. Salvatore ;
- Vista** l'attestazione di conformità, relativo al deposito di gas combustibile (n.2 serbatoi), del 19.08.2005 rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco di Messina il 26.08.2005 ;
- Vista** la dichiarazione di conformità dell'ascensore oleodinamico del 22.02.2006 rilasciata dalla ditta "Cannavò Ascensori di Salvatore Cannavò";
- Vista** la ricevuta del versamento della tassa sulle concessioni comunali del 24.01.2006 n.35 ;
- Considerato** che le opere di che trattasi non contrastano con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica e di prevenzione degli incendi e degli infortuni;
- Visto** l'art. 36 del Regolamento Edilizio del P.R.G. approvato con D.A. n.317 del 5.5.1993 ;
- Visti** gli artt. 220-221 del R.D. n.1265/1934 ;

AUTORIZZA

l'Agibilità dei locali siti al piano terra, primo seminterrato, secondo seminterrato, terzo seminterrato siti in via Cappuccini n.436 dell'immobile distinto in catasto al Foglio 33 Particella 1056 ; locali adibiti ad uso attività artigianale (salumificio) ed oggetto delle concessioni edilizie sopracitate .

Il Resp. del Servizio Urbanistica
Geom. Aldo Zisa



Il Responsabile del Settore Tecnico
Geom. Francesco Armeli

CCOM 07C



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina**

Dichiarazione protocollo n. ME0268531 del 25/11/2003

Planimetria di u.i.v. in Comune di San - San

Contrada Santa Marina

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 17
Particella: 380
Subalterno: 1

Compilata da:
Rabbone Benito

Iscritto all'albo:
Geometri

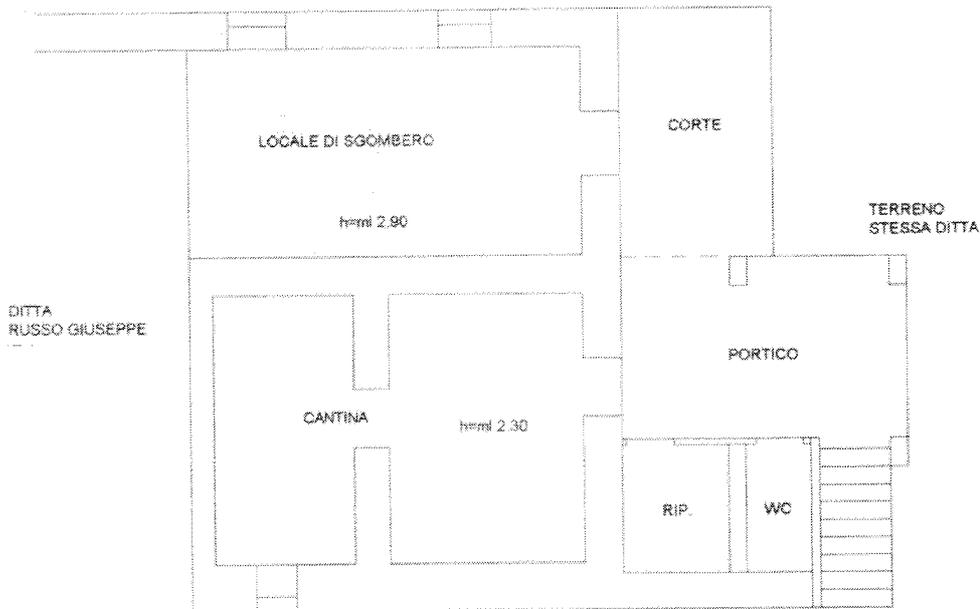
Prov. Messina

N. 320

Scheda n. 1 Scala 1:100

PIANO SOTTO-PRIMO

STRADA COMUNE



ultima planimetria in atti

Data: 01/07/2015 - n. T128451 - Richiedente: RGLBDT59C05H850N

totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

CENSUS FABBRICATI - Simulazione al 01/07/2015 - Comune di SAN MARCO D'ALLENZIO (ME) - Foglio 17 - Particella 380 - Subalterno 1 - CONTRADA SANTA MARINA piano: S1-1-



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina**

Dichiarazione protocollo n. ME0268531 del 25/11/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di San - San

Contrada Santa Marina

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 17
Particella: 380
Subalterno: 1

Compilata da:
Rabbone Benito

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Messina

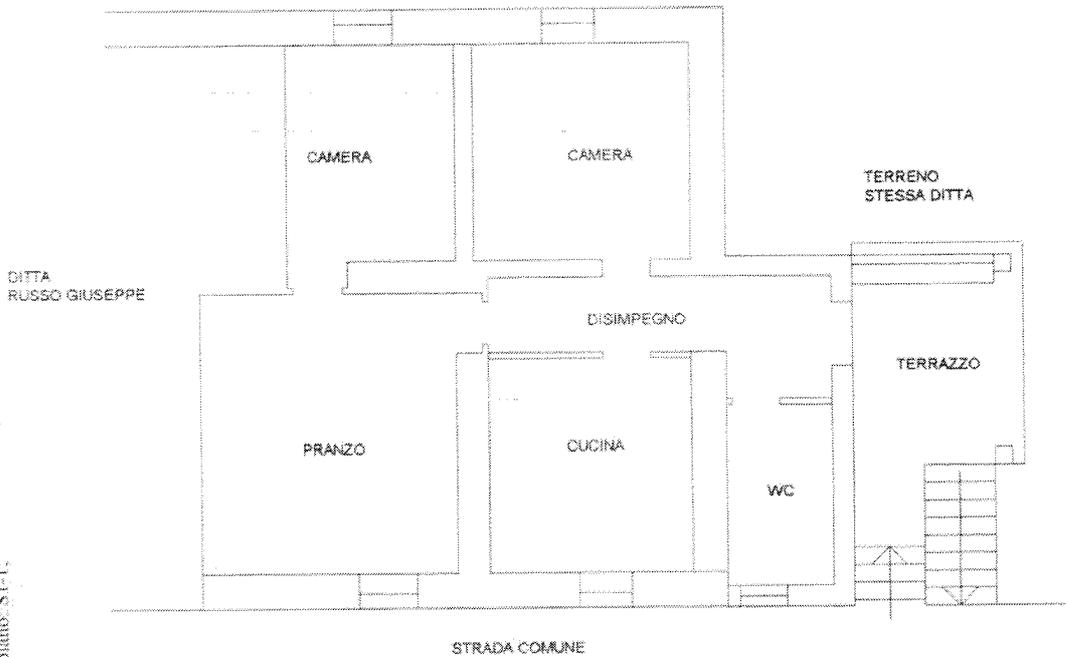
N. 320

Scheda n. 2

Scala 1:100

PIANO TERRA H=2,90

STRADA COMUNE



DITTA
RUSSO GIUSEPPE

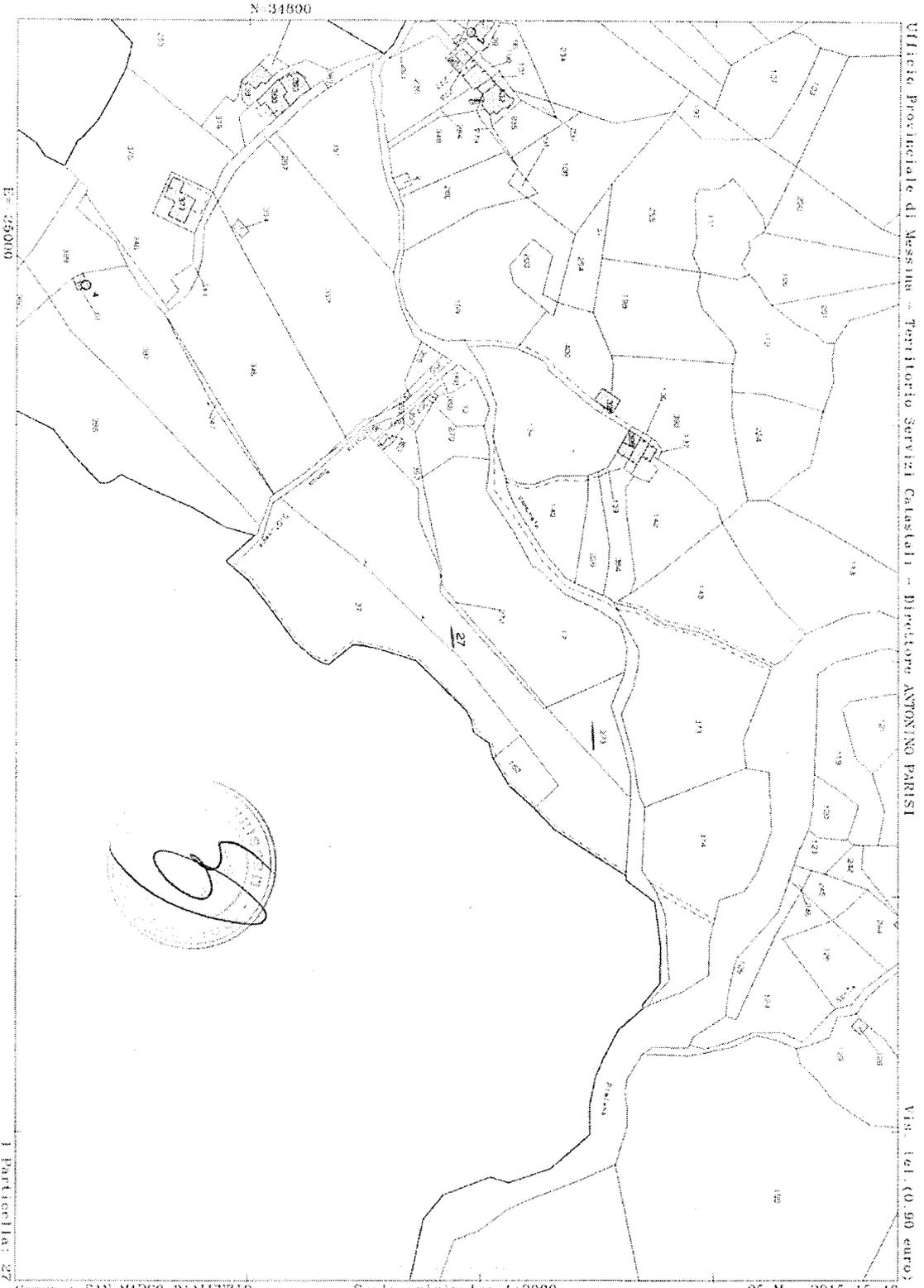
CANTIERE FABBRICATI - STRADA COMUNE ALLENZIO (1982) - Foglio: 17 - Particella: 380 - Subalterno: 1 - Contrada Santa Marina piano: S1-1

ultima planimetria in atti

Data: 01/07/2015 - n. T128451 - Richiedente: RGLBDT59C05H850N

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)





Ufficio Provinciale di Messina - Territorio Servizi Catastrali - Direttore ANTONINO PARISI

Comune: SAN MARCO D'ALUNZIO
 foglio: 17

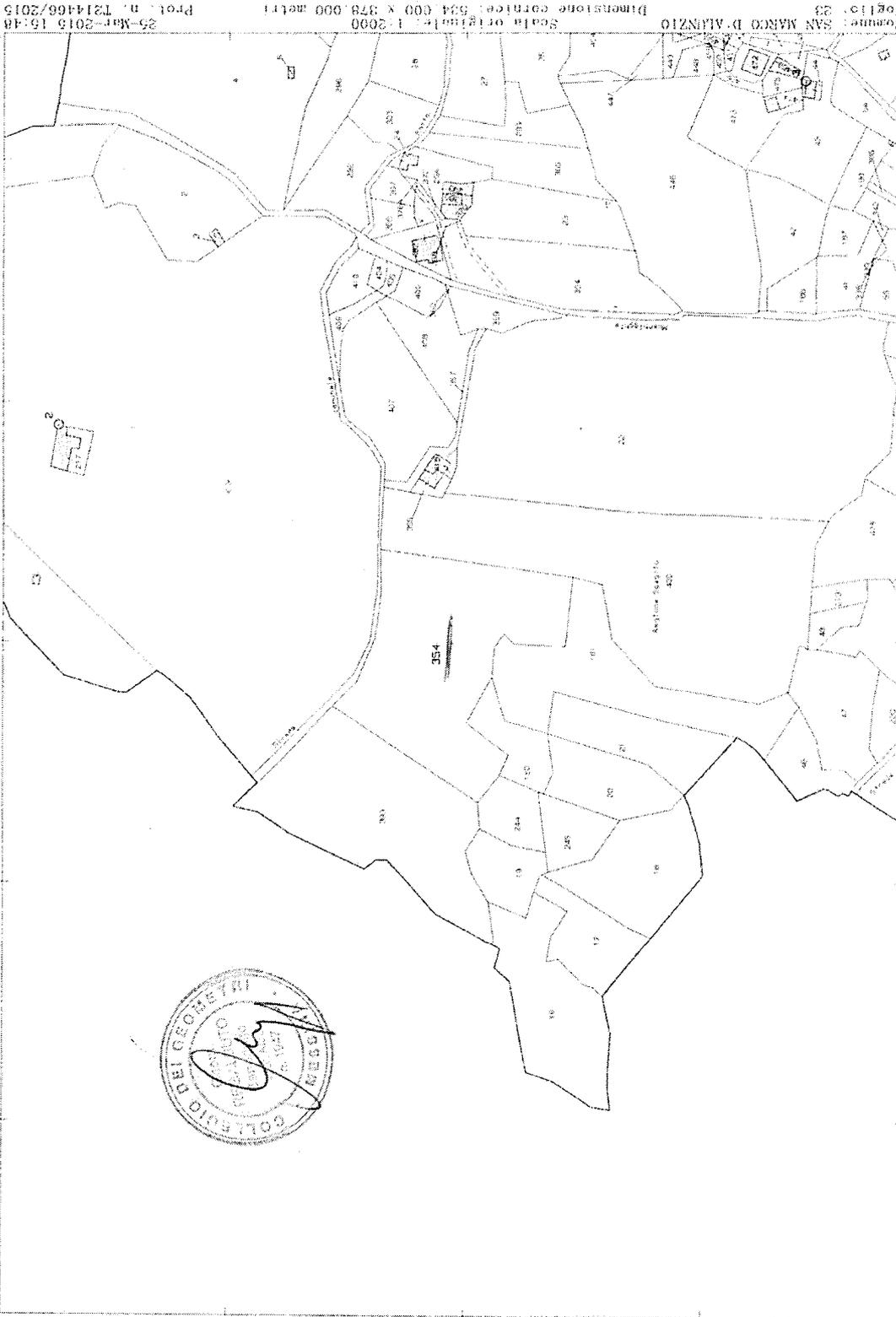
Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

25-Mar-2015 15:46
 Prot. n. T213185/2015



Ufficio Provinciale di Messina - Territorio Servizi Catastali - Direttore ANTONINO PARISI

Vis. tel. (0.90 euro)



Comune: SAN MARCO D'ALINZIO
Foglio: 33
Scala originale: 1:2000
Dimensione cartice: 534.000 x 378.000 metri
25-Mar-2015 16:14
Prot. n. T214466/2015

Particella: 354

Es: 35000

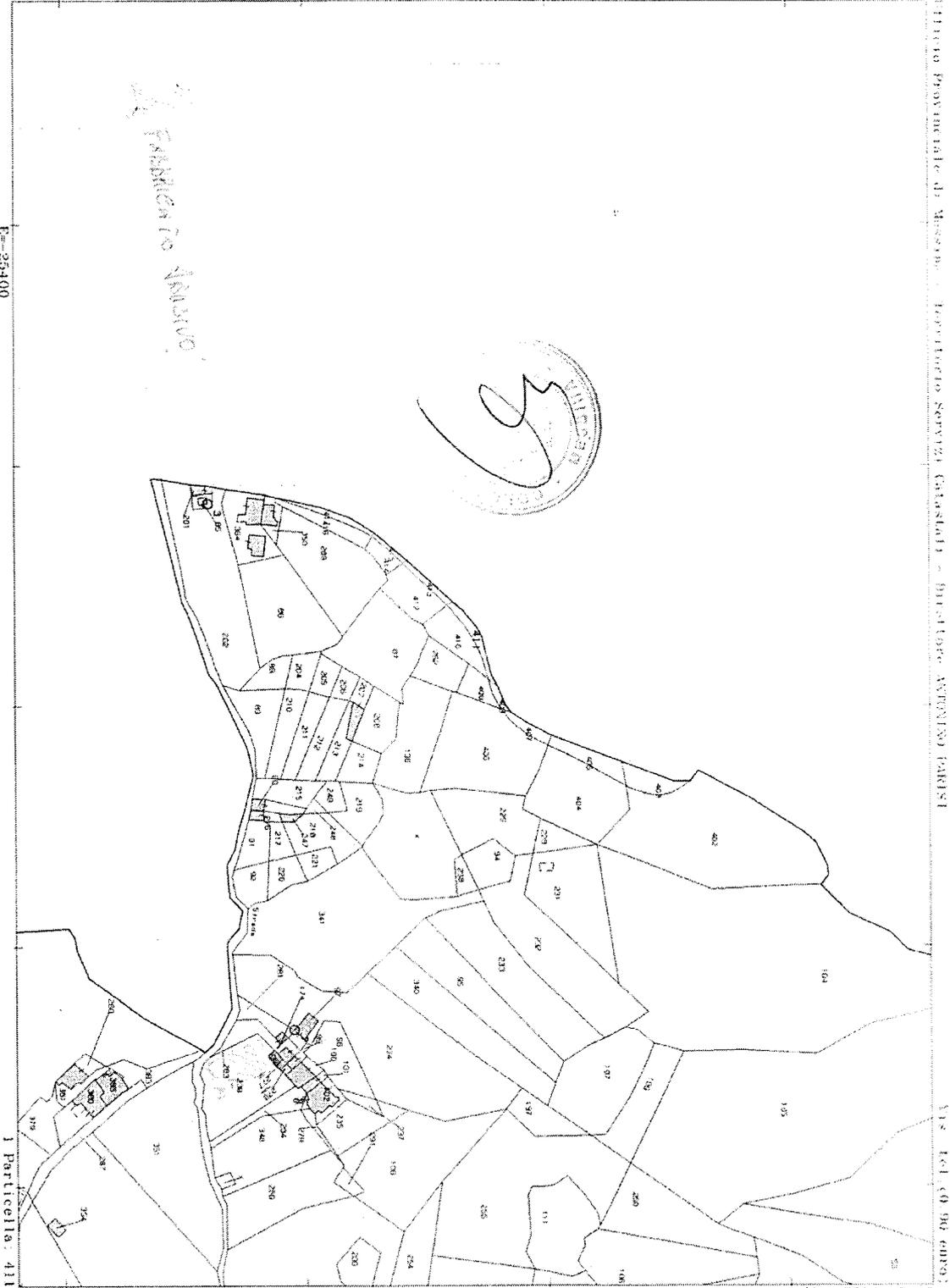
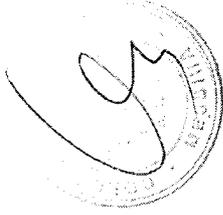
N: 34600



N=34800

E=25400

FABBRICATO Nuovo



Comune: SAN MARCO D'ALUNZIO
Foglio: 17

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

7-Mag-2014 8:42
Prot. n. T11406/2014

Ufficio Provinciale di Messina - Reparto Servizi Catastrali - Direzione Provinciale di Messina

