
TRIBUNALE DI PATTI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:

SUPPLEMENTO ALLA C.T.U.

N. Gen. Rep. 000004/09

Giudice Dr. **SALVATORE SAIJA**

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Perito **VINCENZO SCARPINATI**
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 263
iscritto all'Albo del Tribunale di Patti al N. 14
C.F. SCRVN60R027158O - P.Iva 01496150634*

*con studio in Gioiosa Marea (Messina) VIA MAZZINI 64
telefono: 0941302477
cellulare: 3346151639
fax: 0941302477
email: vincenzo.scarpinati@tin.it*

Beni in Galati Mamertino (Messina) Via Sant'Antonio
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di cantina sito in Galati Mamertino (Messina) Via Sant'Antonio.

Composto da un rustico costruito in muratura ordinaria e cemento armato. Senza intonaco esterno costituito da una stanza che misura mt. 4.30 di larghezza per mt. 8.80 di lunghezza con un'altezza di mt. 3.50-. Si accede a questo vano attraverso una saracinesca di lamiera zingata con una larghezza di mt. 2.50-. Adiacente a questo vano si trova un altro vano dalle misure di mt. 2.50 di larghezza e mt. 8.80 di lunghezza con una altezza di mt. 3.50-. Si accede a questo vano attraverso una porta in legno a due battenti larga mt. 1.20-. Adiacente a questo vano si trova un altro locale utilizzato come deposito legna dalle misure di mt. 1.90 di larghezza per mt.6.20 di lunghezza con un'altezza di mt. 2.00. Altresi si trova un piccolo magazzino di mt. 2.20 di larghezza per mt. 5.00 di lunghezza utilizzato come deposito attrezzi e masserizie. Alla parete nord di detto magazzino si trova un piccolo forno a legna dalle misure di mt.1.30 per mt. 1.30; con apertura dalla parete del suddetto magazzino.

Tutta la superficie lorda della cantina seminterrata identificata al foglio 6 particella n. 767 sub. I ammonta a mq. 116-. posto al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 116

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

foglio 6 mappale 767 subalterno 1, categoria C/2, classe 2, posto al piano 1S., - rendita: € 128,91.

Coerenze: Il fabbricato confina a nord con strada comunale a sud e ovest con terreno particella 1322 e 1323 appartenente a ; a est con terreno particella 1018 appartenente

Note: La cantina - magazzino è situata al piano seminterrato.

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Galati Mamertino (Messina) Via Sant'Antonio.

Composto da un appartamento costituito da 4 vani oltre cucina e bagno, balcone e terrazzino per una superficie totale lorda di mq. 128. Si entra dal giardino posto sul retro del fabbricato. La prima stanza è lunga mt. 6.00 e larga mt. 2.40 con altezza di mt. 3.00 utilizzata come ingresso. La seconda stanza è una camera di forma quadrata con larghezza di mt. 4.20 e lunghezza di mt. 4.20, utilizzata come camera da letto. La terza stanza ha larghezza di mt. 4.00 lunghezza di mt. 4.40 utilizzata come camera da letto. La quarta stanza di forma quadrata di larghezza di mt. 2.80 e di lunghezza mt. 2.50 utilizzata come servizio annesso alla cucina. La cucina larga mt. 2.10 lunga mt. 4.50.

Il bagno è lungo mt. 5.00 e largo mt. 1.10 completo di vasca da bagno, gabinetto, bidet, e lavandino con rivestimento di ceramica sino al soffitto.

posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 128

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

foglio 6 mappale 767 subalterno 2, categoria A/2, classe 2, composto da vani 3,5 vani, posto al piano T, - rendita: € 112,07.

C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Galati Mamertino (Messina) Via Sant'Antonio.

Composto da Fabbricato allo stato rustico dalla superficie di circa 122 mq. costituito da un unico vano senza intonaci e divisione di pareti posto al piano 2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 122

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

foglio 6 mappale 767 subalterno 3, categoria in corso di costruz.

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di
 atto di assegnazione a firma di Notaio in data 28/08/1977 in data 19/09/1977
 al nn. 16990/14741

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Concessione Edilizia n.15 del 13.07.1995 per lavori di Costruzione fabbricato per
 civile abitazione intestata a
 Concessione Edilizia rilasciata in data 13/07/1995- n. prot. 21880/18679

Descrizione cantina di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di cantina sito in Galati Mamertino (Messina) Via
 Sant'Antonio.
 Composto da da un rustico costruito in muratura ordinaria e cemento armato. Senza intonaco
 esterno costituito da una stanza che misura mt. 4.30 di larghezza per mt. 8.80 di lunghezza con
 un'altezza di mt. 3.50-. Si accede a questo vano attraverso una saracinesca di lamiera zingata con
 una larghezza di mt. 2.50-. Adiacente a questo vano si trova un altro vano dalle misure di mt. 2.50
 di larghezza e mt. 8.80 di lunghezza con una altezza di mt. 3.50-. Si accede a questo vano
 attraverso una porta in legno a due battenti larga mt. 1.20- Adiacente a questo vano si trova un
 altro locale utilizzato come deposito legna dalle misure di mt. 1.90 di larghezza per mt.6.20 di
 lunghezza con un'altezza di mt. 2.00. Altresi si trova un piccolo magazzino di mt. 2.20 di larghezza
 per mt. 5.00 di lunghezza utilizzato come deposito attrezzi e masserizie. Alla parete nord di detto
 magazzino si trova un piccolo forno a legna dalle misure di mt.1.30 per mt. 1.30; con apertura
 dalla parete del suddetto magazzino.
 Tutta la superficie lorda della cantina seminterrata identificata al foglio 6 particella n. 767 sub. 1
 ammonta a mq. 116-. posto al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di
 circa mq 116
 Identificato ai carastri fabbricati: intestata a
 foglio 6 mappale 767
 subalterno I, categoria C/2, classe 2, posto al piano 1S., - rendita: € 128,91.
 Coerenze: Il fabbricato confina a nord con strada comunale a sud e ovest con terreno particella
 1322 e 1323 appartenente a
 a est con terreno particella 1018 appartenente

Note: La cantina - magazzino è situata al piano seminterrato.
 L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt. 3.00.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: l'immobile è identificato nella zona B Zona di completamento
 Norme tecniche ed indici: Densità fondiaria massima 5,00 mc/mq.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
--------------	-----------	----------------------------	--------------	-----------------------

Giudice Dr. SALVATORE SANA
 Perito: Perito VINCENZO SCARPINATI

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:	
Fondazioni:	tipologia: plinti collegati, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Strutture verticali:	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Travi:	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Solai:	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: sufficienti.
Balconi:	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello:	tipologia: doppia anta a battente, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: buone.
Infissi esterni:	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, materiale protezione: legno, condizioni: scarse.
Pareti esterne:	materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: al rustico, condizioni: sufficienti.
Pavim. Esterna:	materiale: calcestruzzo, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna:	materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.
Scale:	posizione: a rampe parallele, rivestimento: c.a., condizioni: sufficienti.
Impianti:	
Elettrico:	tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: non a norma.
Fognatura:	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC e gres, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Iarico:	tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.

Accessori:

Descrizione appartamento di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Galati Mamertino (Messina) Via Sant'Antonio.

Composto da un appartamento costituito da 4 vani oltre cucina e bagno, balcone e terrazzino per una superficie totale lorda di mq. 128. Si entra dal giardino posto sul retro del fabbricato. La prima stanza è lunga mt. 6.00 e larga mt. 2.40 con altezza di mt. 3.00 utilizzata come ingresso. La seconda stanza è una camera di forma quadrata con larghezza di mt. 4.20 e lunghezza di mt. 4.20, utilizzata come camera da letto. La terza stanza ha larghezza di mt. 4.00 lunghezza di mt. 4.40 utilizzata come camera da letto. La quarta stanza di forma quadrata di larghezza di mt. 2.80 e di lunghezza mt. 2.50 utilizzata come servizio annesso alla cucina. La cucina larga mt. 2.10 lunga mt. 4.50.

Il bagno è lungo mt. 5.00 e largo mt. 1.10 completo di vasca da bagno, gabinetto, bidet, e lavandino con rivestimento di ceramica sino al soffitto.

posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 128

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

foglio 6 mappale

767 subalterno 2, categoria A/2, classe 2, composto da vani 3,5 vani, posto al piano T. - rendita: €.

112.07.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt. 3.00.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: l'immobile è identificato nella zona B Zona di completamento
Norme tecniche ed indici: Densità fondiaria massima 5,00 mc/mq.

Giudice Dr. SALVATORE SALLA
Perito: Perito VINCENZO SCARPINATI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Caratteristiche descrittive:				
Caratteristiche strutturali:				
<i>Scale:</i>		tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: scarse.		
<i>Balconi:</i>		materiale: c.a., condizioni: sufficienti.		
Componenti edilizie e costruttive:				
<i>Infissi esterni:</i>		tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.		
<i>Pareti esterne:</i>		materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: al rustico, condizioni: sufficienti.		
<i>Pavim. Interna:</i>		materiale: marmette di cemento, condizioni: sufficienti.		
<i>Rivestimento:</i>		ubicazione: bagno e cucina, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: sufficienti.		
<i>Infissi interni:</i>		tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.		
<i>Portone di ingresso:</i>		tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, condizioni: sufficienti.		
Impianti:				
<i>Elettrico:</i>		tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.		
<i>Fognatura:</i>		tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in gres, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.		
<i>Idrico:</i>		tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.		

Accessori:

Descrizione appartamento di cui al punto C

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Galati Mamertino (Messina) Via Sant'Antonio.

Composto da Fabbricato allo stato rustico dalla superficie di circa 122 mq. costituito da un unico vano senza intonaci e divisione di pareti posto al piano 2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 122

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

foglio 6 mappale

767 subalterno 3, categoria In corso di costruz..

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt. 3,00.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: l'immobile è identificato nella zona B Zona di completamento
Norme tecniche ed indici: Debità fondiaria massima 5,00 mc/mq.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
--------------	-----------	-------------------------	--------------	--------------------

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Travi:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Giudice Dr. SALVATORE SAIJA
Perito: Perito VINCENZO SCARPINATI

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

Componenti edilizie e costruttive:
Infilassi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: inesistente, materiale protezione: legno, condizioni: scarse.

Accessori:

Descrizione mansarda di cui al punto D

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di mansarda sito in Galati Mamertino (Messina) Via Sant'Antonio.

Composto da Un unico vano di circa 60 mq. costruito in muratura ordinaria e cemento armato; senza intonaci esterni ed interni, privo di pareti divisorie infissi e impianti, con un'altezza di mt. 3,00

posto al piano 4 piano sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 60
Identificato al catasto fabbricati:

Note: La mansarda vista dall'esterno come visualizzato dalla foto n. 2 e dall'interno foto n.9 ha le stesse caratteristiche degli altri immobili. Dagli atti di causa e dalle verifiche effettuate presso il Catasto di Messina, detto fabbricato non è catastato.

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

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: l'immobile è identificato nella zona B Zona di completamento
Norme tecniche ed indici: Densità fondiaria massima 5,00 mc./mq.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
--------------	-----------	-------------------------	--------------	--------------------

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Travi: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Solai: tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: sufficienti.
Copertura: tipologia: a terrazzo, condizioni: sufficienti.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Metodo di stima sintetico comparativo che consiste nel raffronto del bene da stimare con altri beni simili compravenduti in libere contrattazioni.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di del Comune di Galati Mamertino, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia immobiliare Mantineo di Capo d'Orlando, Colleghi Periti Agrari, e altri professionisti del comprensorio.

8.3. Valutazione corpi

A. cantina

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

- Valore corpo:

Peso ponderale: 1
€ 30.000,00

Giudice Dr. SALVATORE SAJA
Perito: Perito VINCENZO SCARPINATI

- Valore accessori: € 0,00
- Valore complessivo intero: € 30.000,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 30.000,00

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

B. appartamento

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

- Valore corpo: € 70.000,00 Peso ponderale: 1
- Valore accessori: € 0,00
- Valore complessivo intero: € 70.000,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 70.000,00

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

C. appartamento

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

- Valore corpo: € 30.000,00 Peso ponderale: 1
- Valore accessori: € 0,00
- Valore complessivo intero: € 30.000,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 30.000,00

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

D. mansarda

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

- Valore corpo: € 20.000,00 Peso ponderale: 1
- Valore accessori: € 0,00
- Valore complessivo intero: € 20.000,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 20.000,00

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

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	cantina	116	€ 30.000,00	€ 30.000,00
B	appartamento	128	€ 70.000,00	€ 70.000,00
C	appartamento	122	€ 30.000,00	€ 30.000,00
D	mansarda	60	€ 20.000,00	€ 20.000,00
			€ 150.000,00	€ 150.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Giudice Dr. SALVATORE SAJA
Perito: Perito VINCENZO SCARPINATI

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

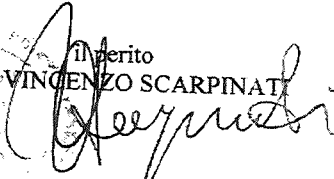
€ 22.500,00
€ 0,00
Nessuno
Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

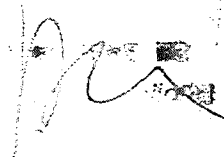
€ 127.500,00

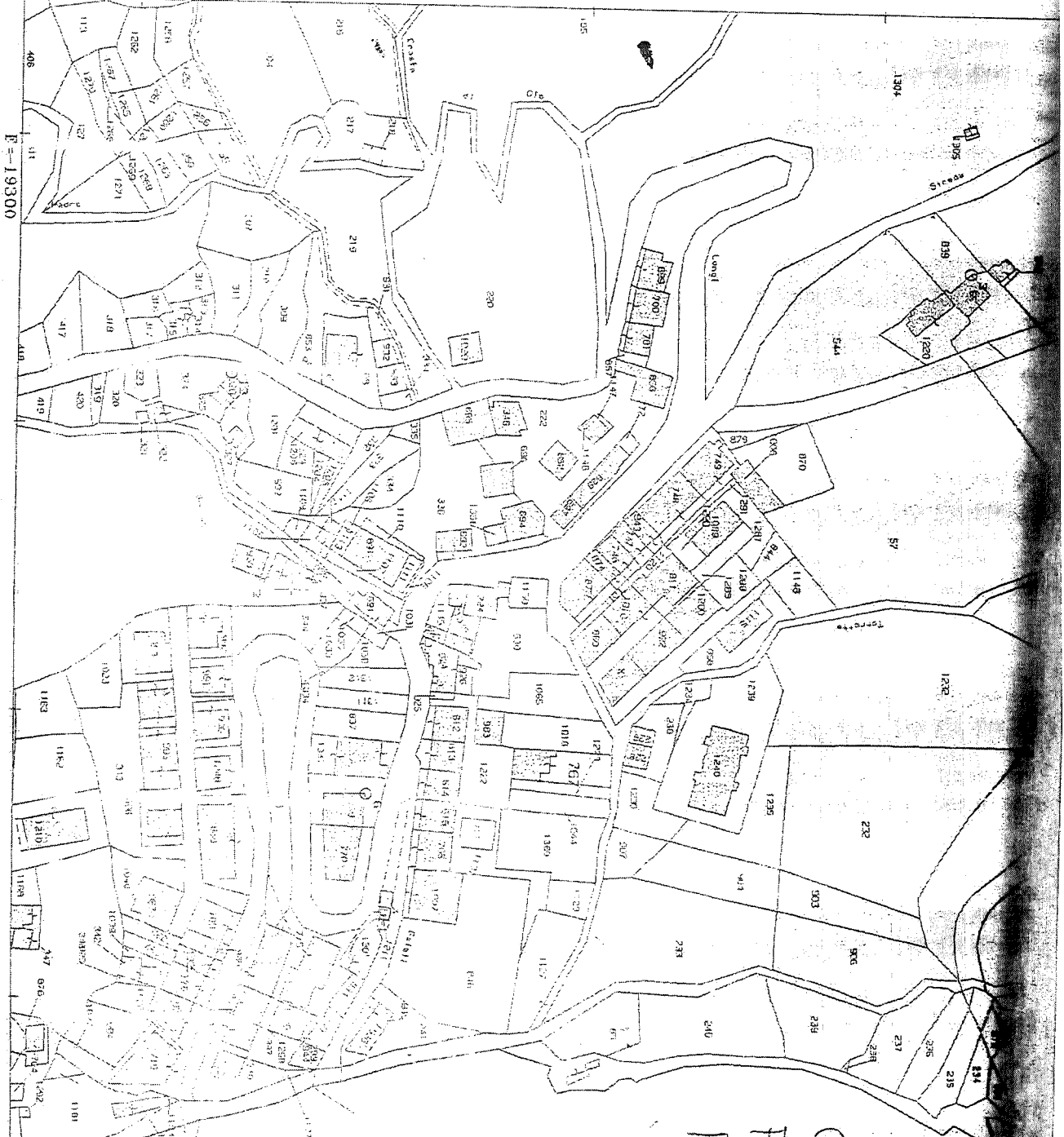
Relazione lotto 001 creata in data 16/01/2010
Codice documento: E101-09-000004-001

Il perito
Perito VINCENZO SCARPINATI

Vice

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Oggi: 18-1-2010







E = 19300

COMUNE DI
 GALATI MARZETTINO
 FOLLIO 6
 PARTICELLA 767

Sindaco
[Signature]

Particella: 767