

TRIBUNALE DI PATTI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
ITALFONDIARIO S.P.A.
contro



N. Gen. Rep. 000051/13

Giudice Dr. Andrea La Spada
Custode Giudiziario avv. Alessandra Versaci

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Giuseppe Faranna
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 397
iscritto all'Albo del Tribunale di Patti al N. 3
C.F. FRNGPP60L11H850W- P.Iva 02768920833

con studio in Messina (Messina) Studio Tecnico Associato Archè Via Centonze n°66
telefono: 090 - 661539
cellulare: 337 - 309125
fax: 090 - 662189
email: arch.giuseppefaranna@gmail.com

**Beni in Acquedolci (Messina) Via Mancuso e via Morello
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. appartamento 1 sito in Acquedolci (Messina) frazione Centro abitato Via Mancuso e via Morello in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 500/1000
- Nuda proprietà per la quota di 500/1000

Composto da un appartamento al piano terra con vano cantinato sottostante.

L'appartamento si compone di tre camere, w.c. sottoscala e cucina nel vano cantinato. posto al piano terra e seminterrato sviluppa una superficie lorda equivalente complessiva di circa mq 79,41

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] usufrutto per 1/2 [REDACTED] proprietà per 1/2 [REDACTED] nuda proprietà per 1/2 foglio 6 mappale 61 subalterno 1, categoria A/4, classe 3, composto da vani 4,5, posto al piano T, - rendita: € 99,33.

Coerenze: confina a est e a ovest con srade pubbliche e a nord e sud con fabbricati di proprietà di altre ditte

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- appartamento per civile abitazione a p.t., composto da 4 vani e mezzo catastali; in catasto al fg. 6 part. 61 sub 1, cat. A/4

Caratteristiche zona:	semicentrale residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	municipio (buono), scuola elementare (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali i principali centri limitrofi sono Sant'Agata Militello - San Fratello - Caronia, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Monti Nebrodi - Isole Eolie, le attrazioni storiche presenti sono: San Fratello - Caronia.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,5), autostrada (5,0), ferrovia (1,0), porto (5,0).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] usufruttuaria per 1/2

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da ipoteca a garanzia di mutuo a favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A. contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di notaio Rita Monica in data 21/12/2007 ai nn. [REDACTED] registrato a Sant'Agata Militello in data 21/12/2007 ai nn. [REDACTED] serie IT iscritto a Messina in data 24/12/2007 ai nn. [REDACTED]

importo ipoteca: € 103.896,66

importo capitale: € 51.948,33

debitore non datore di ipoteca [REDACTED]

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da atto di pignoramento a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. contro [REDACTED] firma di ITALFONDIARIO S.P.A. n.q. in data 28/05/2013 in data 19/06/2013 ai nn. 15567/12181

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: La cucina del sub I è ricavata in un ambiente interrato e di altezza inferiore a mt 2,70 e in quanto tale non compatibile con tale destinazione regolarizzabili mediante Spostamento delle cucine in ambienti conformi alle norme igienico-sanitarie.

spostamento cucina: € 2.000,00

Oneri totali: € 2.000,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: agli atti del catasto non si riscontra la planimetria del sub I regolarizzabili mediante presentazione DOCFA presso l'Agenzia del Territorio

presentazione DOCFA all'Agenzia del Territorio: € 350,00

Oneri totali: € 350,00

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Non si riscontrano particolari vincoli e/o dotazioni condominiali.

Ulteriori avvertenze: Non si è a conoscenza di presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione, speciali vincoli storici, paesaggistici e/o altro.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 *Attuali proprietari:*

[REDACTED] proprietario dal 20/02/2012 ad oggi in forza di atto di donazione a firma di notaio Giuseppe Amato in data 20/02/2012 in data 01/03/2012 ai nn. [REDACTED]

6.2 *Precedenti proprietari:*

[REDACTED] proprietario da data antecedente il ventennio al 20/02/2012 in forza di Atto di donazione a firma di notaio Michele Giuffrida in data 21/02/1991 ai nn. [REDACTED] registrato a Sant'Agata Militello in data 01/03/1991 ai nn. 159 Serie I V in data 02/03/1991 ai nn. [REDACTED]

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. L.E. n°234/74 per lavori di Reaizzazione di un fabbricato per civile abitazione tra le vie Mancuso e Morello intestata a [REDACTED] Licenza Edilizia l'agibilità non è ancora stata rilasciata

P.E. n. C.E. n°44/87 per lavori di Reaizzazione di un fabbricato per civile abitazione tra le vie Mancuso e Morello intestata a [REDACTED] Concessione Edilizia l'agibilità non è ancora stata rilasciata

P.E. n. C.E. n°80/07 per lavori di Lavoro abusivamente realizzati che consistono nell'ampliamento e realizzazione tettoia amovibile in difformità alla C.E. n°44/87 nel fabbricato sito in Acquedolci, tra le vie Mancuso e Morello intestata a [REDACTED] Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 10/10/2007- n. prot. 9656 rilasciata in data 10/12/2007- n. prot. [REDACTED] agibilità non è ancora stata rilasciata

Descrizione appartamento 1 di cui al punto A

appartamento 1 sito in Acquedolci (Messina) frazione Centro abitato Via Mancuso e via Morello in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 500/1000
- Nuda proprietà per la quota di 500/1000 (usufrutto a favore di [REDACTED])

Composto da un appartamento al piano terra con vano cantinato sottostante.

L'appartamento si compone di tre camere, w.c. sottoscala e cucina nel vano cantinato, posto al piano terra e seminterrato sviluppa una superficie lorda equivalente complessiva di circa mq **79,41**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] usufrutto per 1/2 [REDACTED] proprietà per 1/2 [REDACTED] nuda proprietà per 1/2 foglio 6 mappale 61 subalterno 1, categoria A/4, classe 3, composto da vani 4,5, posto al piano T, - rendita: € 99,33.

Coerenze: confina a est e a ovest con sradie pubbliche e a nord e sud con fabbricati di proprietà di altre ditte

L'edificio è stato costruito nel 1987 su un piano terra preesistente, ristrutturato nel 1990 circa

L'unità immobiliare è identificata con il numero 1 di interno, ha un'altezza interna di circa mt 2,90 circa.

[REDACTED] proprietario per 1/2
[REDACTED] nudo proprietario per 1/2
[REDACTED] usufruttuaria per 1/2

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera approvazione ARTA D. DIR. n°440/2008 l'immobile è identificato nella zona B1

Norme tecniche ed indici: Art. 4

ZONA "B1" - CENTRO URBANO

La zona B1 comprende quella parte del territorio compresa all'interno del perimetro urbano.

INTERVENTI AMMESSI:

Edificazione ex novo dei lotti liberi, sopraelevazione, restauro conservativo, consolidamento, manutenzione, ripristino tecnologico, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione.

1) Destinazione d'uso: residenziale, piccolo artigianato non nocivo nè molesto, commerciale per vendita al dettaglio, direzionale, studi professionali, uffici pubblici e privati, edifici per spettacoli, per il culto e per attività culturali, attrezzature ricettive alberghiere ed extra alberghiere, servizi di interesse collettivo, culturale, sanitario, ricreativo anche privati.

2) Densità Edilizia Fondiaria per la edificazione dei suoli liberi alla data di adozione del P.R.G., documentato da atto certo:

- Per lotti inferiori a 120 mq. = 9,00 mc./mq.;

- Per lotti tra 120 e 200 mq = Volume massimo realizzabile mc. 1.000;

- Per lotti superiori a 200 mq. = 5,00 mc./mq.;

3) Indice di Copertura = 1,00 mq./mq.;

4) Densità Edilizia Fondiaria per gli interventi sui fabbricati esistenti:

a) Nei casi di ampliamento e sopraelevazione è possibile aggiungere volume alla costruzione esistente derivante dall'asservimento trascritto con atto pubblico di nuova superficie fondiaria alla particella su cui risulta catastato l'immobile. Il calcolo del volume sulla superficie asservita viene determinato con le modalità e le limitazioni stabilite nel superiore punto 2);

b) Nei casi di demolizione e ricostruzione è possibile realizzare lo stesso volume demolito, il quale deve essere documentato da apposito rilievo metrico e fotografico vistato da tecnico abilitato. Sul volume ricostruito è ammesso l'ampliamento con le modalità previste dal superiore punto a);

) Numero dei Piano Fuori Terra: *parametro non vincolante*.

6) Altezza Massima: H = m. 11,00;

7) Tipologia: Libera;

8) Distanze tra Fabbricati:

- Pareti finestrate: distacco minimo assoluto di m. 10,00, riducibili, nel caso di edifici prospicienti su strade pubbliche, alla larghezza della strada medesima

- Ubicazione dei Fabbricati: Rispetto ai confini del lotto i fabbricati possono essere edificati sul confine con pareti cieche (in aderenza), oppure possono essere posti a distanza di m. 3,00 con pareti cieche (spazio d'isolamento) e a m. 5,00 con pareti finestrate. L'arretramento di m. 3,00 dal confine, dovrà essere concordato tra i proprietari dei lotti limitrofi, preventivamente e comunque prima della presentazione del progetto al Comune, con la sottoscrizione di apposito atto d'obbligo sottoscritto dagli stessi.

- Distanza dal ciglio stradale: Secondo gli allineamenti dei fabbricati esistenti e previsti nel PRG, gli arretramenti sono consentiti nei casi di evidenti necessità viabilistiche e per il rispetto della normativa sismica.

Nel rispetto della legge regionale n. 28/99 (commercio) qualora siano previsti esercizi commerciali, per gli stessi devono essere osservate le prescrizioni minime di parcheggio ai sensi del D.P.R. 11.7.2000.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
civile abitazione	Sup. reale lorda	79,41	1,00	79,41
	Sup. reale lorda	79,41		79,41

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

Strutture verticali:

Solai:

Scale:

Balconi:

tipologia: dirette continue, materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

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

tipologia: interna, materiale: granito, ubicazione: interna, servoscala:
assente, condizioni: sufficienti.

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: al rustico, condizioni: scarse.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle ceramiche, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle ceramiche, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
Impianti:	
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: alle norme dell'epoca di realizzazione.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: alle norme dell'epoca di realizzazione.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in gres, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: scarsa, condizioni: sufficienti, conformità: alle norme dell'epoca di realizzazione.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: alle norme dell'epoca di realizzazione.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: sufficienti, conformità: alle norme dell'epoca di realizzazione.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Si procederà alla determinazione della stima degli immobili in oggetto individuando il valore medio al mq, ottenuto mediante il metodo sintetico-comparativo, basato sul valore medio del prezzo di mercato per immobili analoghi.

- Metodo sintetico-comparativo -

Consiste nel fare riferimento ai prezzi correnti del mercato immobiliare; i prezzi correnti di mercato per immobili aventi analoghe caratteristiche di quelli oggetto della presente indagine, in considerazione della zona di ubicazione, delle caratteristiche degli stessi, delle dimensioni rilevabili sui luoghi e dal confronto con le planimetrie e gli elaborati tecnici reperibili presso i competenti uffici pubblici, sulla base di specifiche indagini di mercato, si può assumere pari a €/mq 550,00.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Acquedolci, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Agenzie immobiliari della zona.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento 1

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
civile abitazione	79,41	€ 550,00	€ 43.675,50
- Valore corpo:			€ 43.675,50
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 43.675,50
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 40.399,84

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento 1	79,41	€ 43.675,50	€ 40.399,84

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

	€ 6.059,98
- Riduzione percentuale: completamento prospetti	€ 2.019,99
- Riduzione percentuale: inadeguatezza igienico-sanitaria	€ 4.039,98
- Riduzione monetaria: valore usufrutto	€ 1.637,83

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.350,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 26.642,06

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:

€ 24.292,06

**Beni in Acquadolci (Messina) Via Mancuso e via Morello
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. appartamento 2 sito in Acquadolci (Messina) frazione Centro abitato Via Mancuso e via Morello in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 500/1000
- Nuda proprietà per la quota di 500/1000

Composto da un appartamento al piano primo e secondo.

L'appartamento si compone di due camere oltre disimpegno, spogliatoio e w.c. al piano primo; cucina, soggiorno pranzo e terrazza coperta al piano secondo. posto al piano primo e secondo sviluppa una superficie lorda equivalente complessiva di circa mq **138,96**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 6 mappale 61 subalterno 2, categoria A/4.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- appartamento per civile abitazione a piano primo e secondo, composto da 5 vani catastali; in catasto al fg. 6, part. 61 sub 2, cat. A/4.

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: municipio (buono), scuola elementare (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Sant'Agata Militello - San Fratello - Caronia, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Monti Nebrodi - Isole Eolie, le attrazioni storiche presenti sono: San Fratello - Caronia.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,5), autostrada (5,0), ferrovia (1,0), porto (5,0).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] qualità di proprietario del bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da ipoteca a garanzia di mutuo a favore di **INTESA SAN PAOLO S.P.A., contro** [REDACTED]

[REDACTED] firma di notaio Rita Monica in data 21/12/2007 ai nn. [REDACTED] registrato a Sant'Agata Militello in data 21/12/2007 ai nn. [REDACTED]

[REDACTED] Serie IT iscritto a Messina in data 24/12/2007 ai nn. [REDACTED]

importo ipoteca: € 103.896,66

importo capitale: € 51.948,33

debitore non datore di ipoteca [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto di pignoramento a favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A. contro** [REDACTED] firma di

ITALFONDIARIO S.P.A. n.q. in data 28/05/2013 in data 19/06/2013 ai nn. [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: La cucina dell'appartamento sub 2 è in un vano che non ha le caratteristiche igienico-sanitarie per tale destinazione regolarizzabili mediante recupero abitativo del vano ai sensi dell'art. 18 della L.R. n°4/03 o spostamento della cucina in altro ambiente
recupero abitativo o spostamento della cucina in altro vano: € 2.000,00
Oneri totali: € 2.000,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: adeguamento del DOCFA all'Agenzia del Territorio in quanto non conforme al progetto approvato regolarizzabili mediante presentazione DOCFA all'Agenzia del Territorio
presentazione DOCFA all'Agenzia del Territorio: € 350,00
Oneri totali: € 350,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Non si riscontrano particolari vincoli e/o dotazioni condominiali.
Ulteriori avvertenze: Non si è a conoscenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione, speciali vincoli storici, paesaggistici e/o altro.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] proprietario dal 20/02/2012 ad oggi in forza di atto di donazione a firma di notaio Giuseppe Amato in data 20/02/2012 in data 01/03/2012 ai nn. 5714/4637

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] proprietario da data antecedente il ventennio al 20/02/2012 in forza di Atto di donazione a firma di notaio Michele Giuffrida in data 21/02/1991 ai nn. [REDACTED] registrato a Sant'Agata Militello in data 01/03/1991 ai nn. 159 Serie I V in data 02/03/1991 ai nn. [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. L.E. n°234/74 per lavori di Reaizzazione di un fabbricato per civile abitazione tra le vie Mancuso e Morello intestata a [REDACTED] licenza Edilizia l'agibilità non è ancora stata rilasciata

P.E. n. C.E. n°44/87 per lavori di Reaizzazione di un fabbricato per civile abitazione tra le vie Mancuso e Morello intestata a [REDACTED] Concessione Edilizia l'agibilità non è ancora stata rilasciata

P.E. n. C.E. n°80/07 per lavori di Lavoro abusivamente realizzati che consistono nell'ampliamento e realizzazione tettoia amovibile in difformità alla C.E. n°44/87 nel fabbricato sito in Acquedolci, tra le vie Mancuso e Morello intestata a [REDACTED] Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 10/10/2007- n. [REDACTED] rilasciata in data 10/12/2007- n. pro [REDACTED] agibilità non è ancora stata rilasciata

Descrizione appartamento 2 di cui al punto A

appartamento 2 sito in Acquedolci (Messina) frazione Centro abitato Via Mancuso e via Morello in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 500/1000

- Nuda proprietà per la quota di 500/1000 (usufrutto a favore di [redacted])
Composto da un appartamento al piano primo e secondo.
L'appartamento si compone di due camere oltre disimpegno, spogliatoio e w.c. al piano primo;
cucina, soggiorno pranzo e terrazza coperta al piano secondo. posto al piano primo e secondo
sviluppa una superficie lorda equivalente complessiva di circa mq **138,96**
Identificato al catasto fabbricati: foglio 6 mappale 61 subalterno 2, categoria A/4.
L'edificio è stato costruito nel 1987 su un piano terra preesistente, ristrutturato nel 1990 circa
L'unità immobiliare è identificata con il numero 2 di interno, ha un'altezza interna di circa mt 2,70.
[redacted] proprietario per 1/2
[redacted] nudo proprietario per 1/2
[redacted] usufruttuaria per 1/2

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
civile abitazione	Sup. reale lorda	138,96	1,00	138,96
	Sup. reale lorda	138,96		138,96

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: dirette continue, materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
Solai: tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: sufficienti.
Scale: tipologia: interna, materiale: granito, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.
Balconi: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura: materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: al rustico, condizioni: scarse.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
Rivestimento: ubicazione: cucina, materiale: piastrelle ceramiche, condizioni: sufficienti.
Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: piastrelle ceramiche, condizioni: sufficienti.
Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: alle norme dell'epoca di realizzazione.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: alle norme vigenti all'epoca di realizzazione.
Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in gres, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: alle norme all'epoca di realizzazione.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: alle norme dell'epoca di realizzazione.

Telefonico: tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: sufficienti, conformità: alle norme dell'epoca di realizzazione.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Si procederà alla determinazione della stima degli immobili in oggetto individuando il valore medio al mq, ottenuto mediante il metodo sintetico-comparativo, basato sul valore medio del prezzo di mercato per immobili analoghi.

- Metodo sintetico-comparativo -

Consiste nel fare riferimento ai prezzi correnti del mercato immobiliare; i prezzi correnti di mercato per immobili aventi analoghe caratteristiche di quelli oggetto della presente indagine, in considerazione della zona di ubicazione, delle caratteristiche degli stessi, delle dimensioni rilevabili sui luoghi e dal confronto con le planimetrie e gli elaborati tecnici reperibili presso i competenti uffici pubblici, sulla base di specifiche indagini di mercato, si può assumere pari a €/mq 550,00.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Acquadolci, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Agenzie immobiliari della zona..

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento 2

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
civile abitazione	138,96	€ 550,00	€ 76.428,00
- Valore corpo:			€ 76.428,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 76.428,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 70.695,90

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento 2	0	€ 76.428,00	€ 70.695,90

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

- Riduzione percentuale: completamento prospetti € 10.604,39
- Riduzione monetaria: valore usufrutto € 3.534,80

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.350,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 45.952,33

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:

€ 43.602,33

Relazione lotto 002 creata in data 17/09/2014
Codice documento: E101-13-000051-002

il perito
Arch. Giuseppe Faranna