

Beni in Militello Rosmarino (Messina) Via Calvario ai civici n° 6 e 8
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di casa abitativa di tipo popolare sito in Militello Rosmarino (Messina) Via Calvario n° 8.

Composto da due livelli, al primo , è costituita una zona ingresso, da due camere , un disimpegno, un wc sottoscala, da due balconi e pianerottolo di arrivo con relativa scala esterna in muratura di accesso, mentre al secondo, il cui accesso avviene tramite scala interna in legno è costituita da un angolo cottura, da una zona pranzo ,da un balcone e una zona di ispezione sottotetto Non Praticabile posto al piano Primo e secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **115**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] prop. 100/100 foglio 7 mappale 460 subalterno 3, categoria A4, classe 3, composto da vani 6 VANI, posto al piano 1-2, - rendita: €. 151,84. Coerenze: Via Calvario n° 8 , da cui si ha accesso, con fabbricato di cui alla particella 461 fog. 7, prospetta su vicolo Comunale e Terreno Comunale alla particella 617 del fog. 7

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale deposito sito in Militello Rosmarino (Messina) Via Calvario n° 6

Composto da tre modesti locali a deposito comunicanti l'uno con l'altro dall'interno. In uno di essi si rileva l'ubicazione di antica zona cottura in muratura e, in parte , una zona soppalcata in legno in condizioni diroccati. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **63**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] prop. 100/100 foglio 7 mappale 460 subalterno 1, categoria C2, classe 2, composto da vani 23 mq, posto al piano T, - rendita: €.58,20. Coerenze: Via Calvario n° 6 , da cui si ha accesso, con fabbricato di cui alla particella 461 fog. 7, con terrapieno e Terreno Comunale alla particella 617 del fog. 7

Note: SI rileva che la consistenza riportata in atti catastali è di mq. 23 ,mentre, in effetti è pari a circa mq. 43,00 cosi come anche riscontrata graficamente in atti di scheda catastale.

Quindi, trattasi di errore numerico da modificare, per una maggiore individuazione riguardante la consistenza (superficie netta) di detta unita immobiliare, previa presentazione di una variazione catastale , da eseguire con pratica doc.fa. , all' Ufficio Provinciale di Messina-Territorio Servizi Catastali-

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	centrale residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi scarsi.
Servizi della zona:	municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), farmacie (buono), parco giochi (sufficiente), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), spazi verdi (sufficiente).
	la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Collegamenti pubblici (km):	autostrada (9), autobus (0.500), ().

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:	<i>Nessuna</i>
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:	<i>Nessuna</i>
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:	<i>Nessuno</i>
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 Mutuo a favore di UNICREDIT BANCA SPA, contro [REDACTED], a firma di Notaio Domenico Giardina in data 27/10/2005 ai nn. 52466 racc 8120 registrato a S. Agata di Militello in data 03/11/2005 ai nn. 830 iscritto a Messina in data 04/11/2005 ai nn. 41612-14744 importo ipoteca: 190.000,00 importo capitale: 95.000,00
	Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ruolo Esattoriale 53116 del 11/09/2009 a favore di SERIT SICILIA SPA, contro [REDACTED], a firma di [REDACTED] in data 13/09/2010 ai nn. 14893 iscritto a Messina in data 24/09/2009 ai nn. 32397/6099 importo ipoteca: 33.923,50 importo capitale: 16.961,75
4.2.2. Pignoramenti:	
	Pignoramento derivante da Sorte Capitale 110.815,32 a favore di Unicredit Credit Management Bank spa sede Verona contro [REDACTED] a firma di del Presidente del Tribunale di Patti in data 09/11/2011 trascritto a Messina in data 07/12/2011 ai nn. 36519/26814
4.2.3. Altre trascrizioni:	<i>Nessuna</i>
4.2.4. Altre limitazioni d'uso:	<i>Nessuna</i>
4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	
4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:	<i>Nessuna difformità</i>
4.3.2. Conformità catastale:	
	Sono state riscontrate le seguenti difformità: SI rileva che la consistenza riportata in atti catastali è di mq. 23 ,mentre, in effetti è pari a circa mq. 43,00 così come anche riscontrata graficamente in atti di scheda catastale. Quindi, trattasi di errore numerico da modificare, per una maggiore individuazione riguardante la consistenza (superficie netta) di detta unita immobiliare, previa presentazione di una variazione catastale da eseguire all' Ufficio Provinciale di Messina-Territorio Servizi Catastali- regolarizzabili mediante pratica doc fa Pratica doc fa competenze ed spese: € 700,00 Oneri totali: € 700,00
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
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	
6.1 Attuali proprietari:	

	<p>██████████ prop. 100/100 proprietario dal 27/10/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Not. Domenico GIARDINA in data 27/10/2005 ai nn. 52465-racc 8119 registrato a S. Agata di Militello in data 03/11/2005 ai nn. 829 trascritto a Messina in data 04/11/2005 ai nn. 41611-22476</p>
6.2	Precedenti proprietari:
	<p>██████████ prop. 100/100 proprietario dal 20/03/1985 al 27/10/2005 in forza di divisione immobiliare a firma di Felice PARISI in data 20/03/1985 registrato a S. Agata di Militello in data 25/03/1985 ai nn. 689 trascritto a Messina in data 29/03/1985 ai nn. 8459-6431</p>
	<p>██████████ prop. 50/100 ██████████ prop. 50/100 proprietario dal 20/03/1985 al 20/03/1985 in forza di atto di donazione a firma di Felice PARISI in data 20/03/1985 registrato a S. Agata di Militello in data 25/03/1985 trascritto a Messina in data 29/03/1985 ai nn. 8457-6429</p>
	<p>██████████ prop. 1/3 ██████████ prop. 1/3 ██████████ prop. 1/3da data antecedente il ventennio al 27/12/1979 in forza di denuncia di successione n° 241 vol. 120 Uff. Reg. di S. Agata Militello a firma di in morte di ██████████ in data 08/09/2013 trascritto a Messina in data 18/05/1981 ai nn. 9942-8789</p>
7.	PRATICHE EDILIZIE:
	<p>P.E. n. Trattasi di immobile per il quale , non vi sono presso il Comune di appartenenza, rilasciati documenti autorizzativi riguardante l'edificazione dell'intero fabbricato , n'ordinanze sindacali di demolizioni o ripristino opere abusive, in quanto , lo stesso risulta realizzato in epoca intorno al 1910-1920</p>
	<p>Descrizione casa abitativa di tipo popolare di cui al punto A</p>
	<p>Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di casa abitativa di tipo popolare sito in Militello Rosmarino (Messina) Via Calvario n° 8. Composto da due livelli, al primo , è costituita una zona ingresso, da due camere , un disimpegno, un wc sottoscala, da due balconi e pianerottolo di arrivo con relativa scala esterna in muratura di accesso, mentre al secondo, il cui accesso avviene tramite scala interna in legno è costituita da un angolo cottura, da una zona pranzo ,da un balcone e una zona di ispezione sottotetto Non Praticabile posto al piano Primo e secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 115 Identificato al catasto fabbricati: intestata a ██████████ ██████████ prop. 100/100 foglio 7 mappale 460 subalterno 3, categoria A4, classe 3, composto da vani 6 VANI, posto al piano 1-2, - rendita: €. 151,84. Coerenze: Via Calvario n° 8 , da cui si ha accesso, con fabbricato di cui alla particella 461 fog. 7, prospetta su vicolo Comunale e Terreno Comunale alla particella 617 del fog. 7 L'edificio è stato costruito nel periodo del 1910 ed ampliato in sopraelevazione intorno al 1960. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa h=270; h= 3.65,h= 2.85,h (m) 1.75.</p>
	<p>Destinazione urbanistica: Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera approvata in data 28/11/79 l'immobile è identificato nella zona B1</p>

Norme tecniche ed indici: Volume massimo edificabile 5,00mc/mq;
 Altezza massima dei fabbricati mt. 11,00;
 Numero massimo dei piani tre;
 sono consentiti cortili e chiostrine;
 distanza minima assoluta di mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
 La suddetta particella non è stata percorsa dal fuoco ai sensi della legge 21/11/2000 n° 353 .-
 (vedasi inoltre, certificato di destinazione urbanistica a cui si rimanda ,per ulteriori approfondimenti in allegato alla relazione di perizia in originale)

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

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue, materiale: muratura, condizioni: sufficienti. Note: N.B.Relativamente al piano di fondazioni , si consiglia, di Effettuare saggi opportuni prima di realizzare ogni tipo di intervento di ristrutturazione dell'intero fabbricato.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: da ristrutturare.
<i>Travi:</i>	materiale: legno, condizioni: da demolire.
<i>Solai:</i>	tipologia: legno, condizioni: da demolire.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: da demolire.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: pietra, ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: da ristrutturare.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica a forma di elle, materiale: legno, ubicazione: interna, condizioni: da demolire.
<i>Balconi:</i>	materiale: pietra, condizioni: da ristrutturare.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: inesistente, condizioni: da demolire.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: da demolire.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: da demolire.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: al rustico, condizioni: da ristrutturare.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle in graniglia di cemento colorate, condizioni: da demolire.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: intonaco di cemento e piastrelle di maiolica, condizioni: da demolire.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: intonaco di cemento e piastrelle di maiolica, condizioni: da demolire.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: da ristrutturare.

Impianti:

<i>Elettrico:</i>	tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: da demolire, conformità: non a norma.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia e a vista, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: da demolire, conformità: non a norma.

Accessori:

Descrizione locale deposito di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale deposito sito in Militello Rosmarino (Messina) Via Calvario n° 6

Composto da tre modesti locali a deposito comunicanti l'uno con l'altro dall'interno. In uno di essi si rileva l'ubicazione di antica zona cottura in muratura e, in parte, una zona soppalcata in legno in condizioni diroccati. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **63**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

, posto al piano T, - rendita: €.58,20.

Coerenze: Via Calvario n° 6, da cui si ha accesso, con fabbricato di cui alla particella 461 fog. 7, con terrapieno e Terreno Comunale alla particella 617 del fog. 7

Note: SI rileva che la consistenza riportata in atti catastali è di mq. 23, mentre, in effetti è pari a circa mq. 43,00 così come anche riscontrata graficamente in atti di scheda catastale.

Quindi, trattasi di errore numerico da modificare, per una maggiore individuazione riguardante la consistenza (superficie netta) di detta unità immobiliare, previa presentazione di una variazione catastale, da eseguire con pratica doc. fa., all'Ufficio Provinciale di Messina-Territorio Servizi Catastali-

L'edificio è stato costruito nel periodo intorno al 1910.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3.05.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera approvata in data 28/11/79 l'immobile è identificato nella zona B 1

Norme tecniche ed indici: Volume massimo edificabile 5,00mc/mq;

Altezza massima dei fabbricati mt. 11,00;

Numero massimo dei piani tre;
sono consentiti cortili e chiostrine;

distanza minima assoluta di mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

La suddetta particella non è stata percorsa dal fuoco ai sensi della legge 21/11/2000 n° 353 .-

(vedasi inoltre, certificato di destinazione urbanistica a cui si rimanda, per ulteriori approfondimenti in allegato alla relazione di perizia in originale

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

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue, materiale: muratura, condizioni: sufficienti. Note: N.B. Relativamente al piano di fondazioni, si consiglia, di Effettuare saggi opportuni prima di realizzare ogni tipo di intervento di ristrutturazione dell'intero fabbricato.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: da ristrutturare.
<i>Travi:</i>	materiale: legno, condizioni: da demolire.
<i>Solai:</i>	tipologia: legno, condizioni: da demolire.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, condizioni: da demolire.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: da demolire.

<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: da demolire.			
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: al rustico, condizioni: da ristrutturare.			
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di marmette in cemento colorate e battuta di cemento, condizioni: da demolire.			
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: da demolire.			
Impianti:				
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: da demolire, conformità: non a norma.			
Accessori:				
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:				
8.1. Criterio di Stima				
	La stima è stata effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato nel confrontare gli immobili oggetto di stima con immobili simili. Il confronto è stato fatto in base al parametro comunemente usato nella compravendita immobiliare e cioè sulla superficie lorda commerciale, tenendo conto ,inoltre, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche , dell'ubicazione dell'immobile, collegamento con i servizi urbani e con il centro, distanza dai centri di interesse collettivo, dalle strutture pubbliche e dalle principali sedi viarie di collegamento comprensoriali ed con lo stato attuale di mercato. Pertanto, stabilite le analogie tecniche ed economiche relativamente ai beni oggetto di stima, ed sulla scorta di dati afferenti i prezzi di mercato in regime di libera contrattazione sono stati estrapolati i prezzi medi da applicare per la ricerca del più probabile valore di mercato dei precitati immobile, e quindi ,si è ottenuto quello globale a corpo.-			
8.2. Fonti di informazione				
	Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Militello Rosmarino, operatori economici di zona.			
8.3. Valutazione corpi				
	ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale
	A	casa abitativa di tipo popolare	115	€ 36.500,00
	B	locale deposito	63	€ 16.500,00
				€ 53.000,00
8.4. Adeguamenti e correzioni della stima				
	Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:			€ 7.950,00
	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:			€ 700,00
	Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente			Nessuno

Giudice Dr. dott. Andrea LA SPADA
Curatore/Custode: Avv. Cristina MANIACI
Perito: Geom. ANTONINO COSTANTINO

	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:	€ 45.050,00
	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:	€ 44.350,00

Relazione lotto 001 creata in data 10/09/2013
Codice documento: E101-11-000102-001

il perito
Geom. ANTONINO COSTANTINO

Perito: Geom. ANTONINO COSTANTINO