

**Beni in Messina -Messina- Località Tremonti, Via San Jachiddu**  
**Lotto 011 24**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Proprietà superficaria per la quota di 1000/1000<sup>37</sup> relativamente a bottega sita in Comune di Messina, Località Tremonti, Via San Jachiddu.  
Composto da unico vano con servizio ed antibagno posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 107,8<sup>38</sup>  
Identificato in catasto: intestata a Comune di Messina e [redacted] ciascuno per i propri diritti foglio 97 mappale 190 subalterno 81, categoria in corso di costruzione.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Bottega sita nella pal C del Complesso Le Palme in località Tremonti zona della periferia Nord della Città di Messina. Tale zona particolarmente panoramica, in quanto consente la visuale dell'intero Stretto di Messina, è garanzia di tranquillità, tuttavia elemento penalizzante è sicuramente la carenza dei collegamenti con il centro città.  
L'accesso all'intero complesso residenziale avviene dalla Via Comunale S. Jachiddu al n° 55 mediante tre cancelli condominiali in ferro provvisti di meccanismo di apertura automatizzato. Si precisa che non è stato possibile accedere al bene in quanto la lettera raccomandata a/r, inviata in data 02/08/2006 al Sig. [redacted] con cui il sottoscritto invitava le parti a presenziare all'inizio delle operazioni peritali, è tornata al mittente con la dicitura "deceduto", pertanto nel seguito della descrizione si farà riferimento a quanto riportato negli elaborati progettuali reperiti presso l'Uffici Politiche del Territorio del Comune di Messina (All. 43, foto 17).

Caratteristiche zona: espansione (normale) a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (1).

Servizi offerti dalla zona: farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), mercato settimanale (sufficiente).

**3. STATO DI POSSESSO:**

- Non essendo stato possibile accedere al bene sopra descritto si è proceduto alla visione dello stesso tramite ricognizione esterna dalla quale si è potuto rilevare che l'immobile alla data del sopralluogo non risultava occupato.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*  
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*  
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*  
4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

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

**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da ipoteca legale a favore di  
**MONTEPASCHI SE.R.I.T SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI SPA - in**  
data [redacted] data [redacted]  
Importo ipoteca 1.299.873,52

**4.2.2. Pignoramenti:**

<sup>37</sup> Anni restanti di godimento dell'immobile: 83 su 99anni totali

<sup>38</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Pignoramento derivante da atto esecutivo a favore di **BANCO DI SICILIA SOCIETÀ PER AZIONI** - con atto trascritto a Messina in data

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

**4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale:*

Difformità riscontrate: al NCEU il bene risulta in corso di costruzione. regolarizzabili mediante presentazione documentazione DOCFA  
Tecnico e spese: € 400,00

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 192,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	
nessuna	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 835,86

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari**

proprietà superficiale proprietario dal 31/07/1990 ad oggi con atto a firma di Notaio trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Messina in data Convenzione con la quale il Comune di Messina ha concesso il diritto di superficie per la durata di anni 99 ricadente "su terreno in Messina, loc. Tremonti P.D.Z. Ritiro-Tremonti ricadente in zona R4 e riportato in catasto alle particelle 161, 162, 185, 188, 189, 120 e 190 del foglio 97" ed in virtù della quale il concessionario si è impegnato alla realizzazione di 50 alloggi.

**6.2 Precedenti proprietari**

proprietà superficiale proprietario dal 23/11/1990 al 12/09/2001 con atto a firma di Notaio trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Messina in data Convenzione aggiuntiva con la quale è stata data una esatta individuazione catastale delle aree residenziali sulle quali è stato concesso il diritto di superficie, precisando che i dati catastali effettivi delle particelle trasferite all'impresa erano: fg. 97 part.lla 734 (ex 161/a), 727 (ex 162/a), 732 (ex 185/a), 736 (ex 614/a), 738 (ex 189/a), 730 (ex 120/a), 190, 744 (ex 624/a), 742 (ex 623/a), 740 (ex 788/a).

proprietà superficiale proprietario dal 17/11/1992 al 12/09/2001 con atto a firma di Notaio trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Messina in data Convenzione aggiuntiva con la quale si precisa che i dati catastali effettivi delle rimanenti particelle da trasferire in diritti di superficie sono fg. 97 part.lla 758 (ex 162/a), 761 (ex 185/a), 763 (ex 161/a) e 765 (ex 614/a).

proprietà superficiale proprietario dal 24/09/1997 al 12/09/2001 con atto a firma di Notaio trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Messina in data atto di rettifica di convenzione edilizia con il quale, a seguito di successiva ricognizione catastale, si procedeva all'esatta individuazione catastale delle aree per complessivi mq 5046, e precisamente fg. 97 part.lla 190 (ex 190/a), 855 (ex 731/a), 858 (ex 739/b), 860 (ex 741/b), 868 (ex 836/b), 864 (ex 762/b), 866 (ex 764/b), 862 (ex 759/b) e 756.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. 10874 per lavori di Costruzione di 50 alloggi di edilizia convenzionata e di 7 botteghe. intestata a  
Concessione Edilizia rilasciata in data 15/03/1991

P.E. n. 11128/10874/bis per lavori di progetto di prima variante intestata a  
Concessione Edilizia Integrativa rilasciata in data 20/09/1991  
P.E. n. 13106/10874/ter per lavori di progetto di seconda variante intestata  
Concessione Edilizia Integrativa rilasciata in data 02/11/1995 l'abitabilità o l'agibilità è stata  
rilasciata in data 09/01/1996- n. prot. 24885 (vedi Allegati n° 39 e 40)

Descrizione bottega di cui al punto A

Proprietà superficiaria per la quota di 1000/1000<sup>39</sup> relativamente a immobile sito in Comune di Messina, Località Tremonti, Via San Jachiddu.  
Composto da unico vano con servizio ed antibagno posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 107,8<sup>40</sup>  
Identificato in catasto: intestata a Comune di Messina e ciascuno per i propri diritti foglio 97 mappale 190 subalterno 81, categoria in corso di costruzione.  
L'edificio è stato costruito nel 1996  
Costituito da sette piani complessivi, sei piani fuori terra, uno piano interrato.  
L'unità immobiliare è identificata con il numero 11 di interno.

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):

tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.  
Note: E' importante sottolineare che, non avendo il sottoscritto avuto accesso al bene, è stata ipotizzata la presenza di finiture medie di tipo cooperativistico in buono stato di manutenzione.

Strutture verticali (struttura):

materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi (struttura):

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai (struttura):

tipologia: laterocemento, condizioni: buone.

Infissi esterni (componente edilizia):

tipologia: vasistas, materiale: alluminio, protezione: inferriate, materiale protezione: ferro, condizioni: buone.

Infissi esterni (componente edilizia):

protezione: saracinesca, materiale protezione: ferro, condizioni: buone.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione dell'immobile oggetto della presente, si procederà con l'applicazione del criterio di stima sintetico paragonando il bene da stimare con altri similari, di cui è noto il valore; istituendo gli opportuni ragguagli al fine di tener conto delle eventuali differenze dovute all'ubicazione, centralità, vetustà, e quanto altro costituisce elemento di differenziazione al fine di determinare il prezzo di mercato più probabile.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio Valori Immobiliare relativo al I semestre del 2006  
Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. bottega	107,8	€ 97 020,00	€ 81 340,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

<sup>39</sup> Anni restanti di godimento dell'immobile: 83 su 99anni totali

<sup>40</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

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:	€ 12 201,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 400,00

**8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile**

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: € 69 139,00

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: € 68 739,00