
TRIBUNALE DI PATTI

Esecuzione Immobiliare

contro

N. Gen. Rep. 0144/97

Giudice Dr. Salvatore Saija

data di assunzione dell'incarico: 02/11/2000
data del giuramento: 14/05/2003

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico incaricato: Arch. Pietro ORLANDO
iscritto all'albo della provincia di Messina N. 600
C.F. RLNPTR60H29G036J - P.Iva 01671420832

Indirizzo: Oliveri Via Garibaldi, 38 Me
telefono: 0941313132

*Liguorante
& Compagnia*



**Beni in Sinagra -ME- Via Vittorio Veneto, 54
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente all'appartamento sito in comune di Sinagra -ME-, Via Vittorio Veneto, 54.
Composto da ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, bagno e ripostiglio, per una superficie netta di mq 78,95, posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 96,44¹.
Identificato in catasto: foglio 16 mappale 436 subalterno 6, posto al piano 1°.
Coerenze:
a nord fabbricato ditta [REDACTED]
ad est Via Umberto I;
ad ovest unità immobiliare sub 5 ditta [REDACTED]
a sud Via Vittorio Emanuele;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'appartamento fa parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra da Via Vittorio Veneto ed a due elevazioni fuori terra da Via Umberto I°. Il fabbricato è situato in una Via principale del centro storico, tale collocazione può essere vantaggiosa per il valore commerciale dell'appartamento, posto a primo piano rispetto la Via Vittorio Veneto da cui si accede attraverso un androne ed una scala posta lato est in comune con altre unità immobiliare del fabbricato. L'appartamento si sviluppa su un piano, su cui trovano posto, un ingresso un soggiorno, una camera da letto, una cucina, un bagno ed un ripostiglio.
Il tutto non appare ben distribuito, e con rifiniture di tipo economico risalenti agli anni 60.
Caratteristiche zona: centro (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Caratteristiche zone limitrofe: centro storico.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (0,5), SS 113 (10), autostrada (14), ferrovia (14).
Servizi offerti dalla zona: municipio (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), farmacie (buono), negozio al dettaglio (sufficiente), carabinieri (buono), verde attrezzato (sufficiente), parco giochi (sufficiente).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai debitori.

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 mutuo concesso [REDACTED] del comune di Sinagra a favore di [REDACTED] a firma di notaio dottor Antonio CUTRUPIA in data 10/01/1992 ai nn. 28484/5636 registrato a Milazzo in data 17/01/1992 ai nn. 8 trascritto a Messina alla C.R.R.II. in data 15/01/1992 ai nn. 1927/106 - Il gravame si riferisce all'intero lotto.

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

4.2.2. **Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da atto in data 24.07.1997 Tribunale di Patti, a favore di [redacted] con atto trascritto a Messina alla C.R.R.II. in data 07/08/1997 ai nn. 18826/16323 - Il gravame si riferisce all'intero lotto.

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: L'unità immobiliare sub 6 risulta spenta, pertanto bisogna far costituire l'unità immobiliare e la registrazione della vendita.

Regolarizzabili: mediante domanda aggiornamento atti all' Agenzia del Territorio (catasto), peraltro già presentata dal sottoscritto CTU in data 11.09.03 prot. n. 215565.

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

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

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari**

[redacted] ciascuno per la quota di 1/2 proprietario dal 03/08/1989 ad oggi, con atto a firma di notaio dottor Mario Liotta in data 03/08/1989 ai nn. 33803/6558, registrato a S. Agata Militello in data 10/08/1989 ai nn. 688 trascritto a alla C.R.R.II di Messina in data 10/08/1989 ai nn. 21422/17820

6.2 **Precedenti proprietari**

[redacted] ciascuno per la quota di 1/3 proprietari dal 02/07/1967 al 02/08/1989, con atto a firma di notaio dottor Pericle Giuffrè in data 02/07/1968, registrato a S. Angelo di Brolo in data 14/07/1968 ai nn. 118/109, trascritto a C.R.R.II. in data 01/08/1968 ai nn. 13623/12050.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. 27/89 per lavori di frazionamento in due unità immobiliari dell'appartamento a piano primo di Via Vittorio Veneto foglio 16 part. 436. intestata a [redacted]. Concessione Edilizia presentata in data 27/01/1989- n. prot. 759 rilasciata in data 23/05/1989. Dagli atti consultati al comune, non risulta che sia stata richiesta l'abitabilità/agibilità.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente all'appartamento sito in comune di Sinagra -ME-, Via Vittorio Veneto, 54.
Composto da ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, bagno e ripostiglio, per una superficie netta di mq 78,95, posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 96,44².
Identificato in catasto: foglio 16 mappale 436 subalterno 6, posto al piano 1°.
L'appartamento fa parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra da Via Vittorio Veneto ed a due elevazioni fuori terra da Via Umberto I. Il fabbricato è situato in una Via principale del centro storico, tale collocazione può essere vantaggiosa per il valore commerciale dell'appartamento, posto a primo piano rispetto la Via Vittorio Veneto da cui si accede, attraverso un androne ed una scala posta lato est in comune con altre unità immobiliari del fabbricato. L'appartamento si sviluppa su un piano, su cui trovano posto, un ingresso un soggiorno, una camera da letto, una cucina, un bagno ed un ripostiglio.
Il tutto non appare ben distribuito, e con rifiniture di tipo economico risalenti agli anni 60.

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Coerenze:

a nord fabbricato ditta [REDACTED]

ad est Via Umberto I;

ad ovest unità immobiliare sub 5 ditta [REDACTED];

a sud Via Vittorio Emanuele;

L'edificio è stato costruito nel 1960 circa.

Costituito da 3 piani complessivi, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,45.

L'unità immobiliare in catasto risulta spenta, essa deriva dal frazionamento dell'unità immobiliare contraddistinta con il sub 3.

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
ingresso	8,28	1	8,28	Interno	Sufficienti
soggiorno	32,85	1	32,85	Ovest	Sufficienti
cucina-pranzo	13,53	1	13,53	Est	Sufficienti
camera letto	13,52	1	13,52	Est	Sufficienti
bagno	3,54	1	3,54	Interno	Sufficienti
ripostiglio	4,03	1	4,03	Interno	Sufficienti
balcone soggiorno	3,2	0,3	0,96	Ovest	
	78,95		76,71		

Caratteristiche descrittive:**Fondazioni (struttura):**

tipologia: travi continue rovesce, materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Strutture verticali (struttura):

materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Solai (struttura):

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

Scale (struttura):

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: sufficienti.

Balconi (struttura):

materiale: c.a., condizioni: scarse.

Infissi esterni (componente edilizia):

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.

Note: Su via Umberto I° gli infissi sono privi di protezione.

Infissi interni (componente edilizia):

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne (componente edilizia):

materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Pavim. interna (componente edilizia):

materiale: marmette di cemento, condizioni: sufficienti.

Rivestimento (componente edilizia):

ubicazione: cucina-bagno, materiale: ceramica, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso (componente edilizia):

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Citofonico (impianto):

tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.

Elettrico (impianto):

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.

Fognatura (impianto):

tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti.

Idrico (impianto):

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti.

Telefonico (impianto):

tipologia: con cavi a vista.

Giudice Dr. Salvatore Saija
Curatore/Custode:
Perito: Arch. Pietro ORLANDO

**VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

8.

8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione del bene lo scrivente, segue il procedimento di stima sintetico comparativo a prezzi di mercato, si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Sinagra per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima.

Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali, e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, ufficio tecnico di Sinagra, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato che operano in zona.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. appartamento	96,44	€ 40.506	€ 40.506

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:

€ 6.076

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:

€ 0

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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

€ 34.430

Giudice Dr. Salvatore Saija
Curatore/Custode:
Perito: Arch. Pietro ORLANDO

**Beni in Sinagra -ME- Vicolo Vittorio Veneto
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

B. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente al magazzino sito in comune di Sinagra -ME-, Vicolo Vittorio Veneto.

Composto da unico ambiente di superficie netta di mq 31,00, con ingresso posto lato nord si accede dalla scalinata (Vicolo Vittorio Veneto), posto al piano primo sottostrada rispetto alla Via Umberto I°, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 47,4³.

Identificato in catasto: partita 1000174 intestata a [redacted] proprietaria per 1/2, foglio 16 mappale 443 subalterno 3, categoria C2, della superficie catastale di mq 31, posto al piano T, - rendita: 67,24.

Coerenze: a nord Vicolo Vittorio Veneto (scalinata);

ad est Via Umberto I°;

a sud mappale 444;

ad ovest mappale 965;

Note: Il magazzino è ubicato al piano primo sottostrada rispetto la Via Umberto I°.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il magazzino fa parte di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra di cui uno seminterrato. Il fabbricato è situato nel centro storico ad angolo tra la Via Umberto I° ed il Vicolo Vittorio Veneto (scalinata) cui è posto l'ingresso, certamente un pò penalizzato dalle sede viarie strette. Il magazzino si trova al piano seminterrato composto da un unico ambiente, si presenta allo stato rustico, privo di impianti,intonaci e pavimenti.

Caratteristiche zona: centro (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: centro storico.

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

Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (0,5), SS 113 (10), autostrada (14), ferrovia (14).

Servizi offerti dalla zona: municipio (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), farmacie (buono), negozio al dettaglio (sufficiente), carabinieri (buono), verde attrezzato (sufficiente), parco giochi (sufficiente).

3. STATO DI POSSESSO:

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: *Nessuna*

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna*

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto in data 24.07.1997 Tribunale di Patti, a favore di

[redacted] - con atto trascritto a Messina alla C.R.R.II. in data 07/08/1997 ai nn. 18826/16323 - Il gravame si riferisce all'intero lotto.

4.2.3. Altri oneri: *Nessuno*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: *Nessuna difformità*

³ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

_____ ciascuno per la quota di 1/2, proprietari dal 18/04/1985 ad oggi, con atto a firma di notaio dottor Pasquale Contartese in data 18/04/1985 ai nn. 73391/6984, registrato a Messina in data 07/05/1985 ai nn. 3496, trascritto a alla C.RR.II di Messina in data 11/05/1985 ai nn. 11400/8889.

6.2 Precedenti proprietari

_____ ciascuno per i propri diritti proprietari dal 28/06/1978 al 17/04/1985, con atto in data 12/04/1979 ai nn. 6936/6151. Pervenuto da successione legittima di _____ deceduto il 28.06.1978, Den. 44 Vol. 1440.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 2/2000 per lavori di Ripristino opera danneggiata dal sima del 16.04.1978 intestata a _____. Concessione Edilizia presentata in data 17/12/1998 - n. prot. 11861 rilasciata in data 26/01/2000.

Descrizione magazzino di cui al punto B

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente al sito in comune di Sinagra -ME-, Vicolo Vittorio Veneto.

Composto da unico ambiente di superficie netta di mq 31,00, con ingresso posto lato nord si accede dalla scalinata (Vicolo Vittorio Veneto), posto al piano primo sottostrada rispetto alla Via Umberto I, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 47,4⁴.

Identificato in catasto: partita 1000174 intestata a _____ nato a _____ proprietario per 1/2, _____ nata a _____ il _____ proprietaria per 1/2, foglio 16 mappale 443 subalterno 3, categoria C2, della superficie catastale di mq 31, posto al piano T, - rendita: 67,24.

Il magazzino fa parte di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra di cui uno seminterrato. Il fabbricato è situato nel centro storico ad angolo tra la Via Umberto I° ed il Vicolo Vittorio Veneto (scalinata) cui è posto l'ingresso, certamente un pò penalizzato dalle sede viarie strette. Il magazzino si trova al piano seminterrato composto da un unico ambiente, si presenta allo stato rustico, privo di impianti, intonaci e pavimenti.

Coerenze:

- a nord Vicolo Vittorio Veneto (scalinata);
- ad est Via Umberto I°;
- a sud mappale 444;
- ad ovest mappale 965;

Note: Il magazzino è ubicato al piano primo sottostrada rispetto la Via Umberto I°.

L'edificio è stato costruito prima del 1942, ristrutturato nel 1998-1999

Costituito da 4 piani complessivi, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 4.05.

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
magazzino	31,00	1	31,00	Nord-Est	Da rifinire
	31,00	1	31,00		

⁴ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, condizioni: scarse.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: inesistente.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: al rustico, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, condizioni: scarse.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Per la valutazione del bene lo scrivente, segue il procedimento di stima sintetico comparativo a prezzi di mercato, si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Sinagra per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima.

Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali, e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, ufficio tecnico di Sinagra, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato che operano in zona.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
B. magazzino	47,4	€ 7.110	€ 7.110

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:

€ 1.067

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:

€ 0

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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

€ 6.044



**Beni in Sinagra -ME- Via Umberto I°, 18
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

C. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente al magazzino sito in comune di Sinagra -ME-, Via Umberto I°, 18.

Composto da unico ambiente di superficie netta di mq 30,00, con ingresso da Via Umberto I° mediante disimpegno in comune con altra unità immobiliare posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 41⁵.

Identificato in catasto: partita 1000174 intestata a [redacted] nato [redacted] il [redacted] proprietario per 1/2 [redacted] nato [redacted] proprietaria per 1/2, foglio 16 mappale 443 subalterno 1, categoria C2, della superficie catastale di mq 30, posto al piano T, - rendita: 65,07.

Coerenze:

a nord Vicolo Vittorio Veneto (scalinata);

ad est Via Umberto I°;

a sud mappale 444;

ad ovest mappale 965;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il magazzino fa parte di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra di cui uno seminterrato. Il fabbricato è situato nel centro storico ad angolo tra la Via Umberto I° ed il Vicolo Vittorio Veneto (scalinata), al magazzino si accede da Via Umberto I° tramite ingresso comune ad altra unità immobiliare, certamente un pò penalizzato dalle sede viarie strette. Il magazzino si trova al piano terra composto da un unico ambiente, si presenta allo stato rustico, privo di impianti, intonaci e pavimenti.

Caratteristiche zona: centro (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: centro storico.

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

Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (0,5), SS 113 (10), autostrada (14), ferrovia (14).

Servizi offerti dalla zona: municipio (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), farmacie (buono), negozio al dettaglio (sufficiente), carabinieri (buono), verde attrezzato (sufficiente), parco giochi (sufficiente).

3. STATO DI POSSESSO:

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: Nessuna

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

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto in data 24.07.1997 Tribunale di Patti, a favore di [redacted]

[redacted] - con atto trascritto a Messina alla C.RR.II. in data 07/08/1997 ai nn. 18826/16323 - Il gravame si riferisce all'intero lotto.

4.2.3. Altri oneri: Nessuno

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

⁵ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

- 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità
 4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

_____ e _____ ciascuno per la quota di 1/2 proprietari dal 18/04/1985 ad oggi, con atto a firma di notaio dottor Pasquale Contartese in data 18/04/1985 ai nn. 73391/6984, registrato a Messina in data 07/05/1985 ai nn. 3496, trascritto a alla C.RR.II di Messina in data 11/05/1985 ai nn. 11400/8889.

6.2 Precedenti proprietari

_____ ciascuno per i propri diritti proprietari dal 28/06/1978 al 17/04/1985, con atto in data 12/04/1979 ai nn. 6936/6151. Pervenuto da successione legittima di _____ deceduto i _____ Den. 44 Vol. 1440.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 2/2000 per lavori di Ripristino opera danneggiata dal sima del 16.04.1978 intestata a _____ Concessione Edilizia presentata in data 17/12/1998- n. prot. 11861 rilasciata in data 26/01/2000.

Descrizione magazzino di cui al punto C

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente al magazzino sito in comune di Sinagra -ME-, Via Umberto I°, 18.

Composto da unico ambiente di superficie netta di mq 30,00, con ingresso da Via Umberto I mediante disimpegno in comune con altra unità immobiliare posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 41⁶.

Identificato in catasto: partita 1000174 intestata a _____ nato a _____ proprietario per 1/2, _____ nata a _____ proprietaria per 1/2, foglio 16 mappale 443 subalterno 1, categoria C2, della superficie catastale di mq 30, posto al piano T, - rendita: 65,07.

Il magazzino fa parte di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra di cui uno seminterrato. Il fabbricato è situato nel centro storico ad angolo tra la Via Umberto I° ed il Vicolo Vittorio Veneto (scalinata), al magazzino si accede da Via Umberto I° tramite ingresso comune ad altra unità immobiliare, certamente un pò penalizzato dalle sede viarie strette. Il magazzino si trova al piano terra composto da un unico ambiente, si presenta allo stato rustico, privo di impianti, intonaci e pavimenti.

Coerenze:

a nord Vicolo Vittorio Veneto (scalinata);

ad est Via Umberto I°;

a sud mappale 444;

ad ovest mappale 965;

L'edificio è stato costruito prima del 1942, ristrutturato nel 1998-1999

Costituito da 4 piani complessivi, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2.70.

l'unità immobiliare si trova al piano terra da Via Umberto I°.

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	Condizioni
Magazzino	30,00	1	30,00	Nord-Est	Da rifinire
	30,00	1	30,00		

⁶ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Giudice Dr. Salvatore Saija
 Curatore/Custode:
 Perito: Arch. Pietro ORLANDO

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): tipologia: travi continue rovesce, materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
Strutture verticali (struttura): materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
Solai (struttura): tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.
Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: scuretti, condizioni: scarse.
Portone di ingresso (componente edilizia): tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: buone.
Pavim. interna (componente edilizia): materiale: inesistente.
Infissi interni (componente edilizia): tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne (componente edilizia): materiale: muratura di mattoni piетrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: al rustico, condizioni: sufficienti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione del bene lo scrivente, segue il procedimento di stima sintetico comparativo a prezzi di mercato, si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Sinagra per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima.

Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali, e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, ufficio tecnico di Sinagra, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato che operano in zona.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
C. magazzino	41	€ 7.790	€ 7.790

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:

€ 1.169

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:

€ 0

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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

€ 6.622

Giudice Dr. Salvatore Saija
Curatore/Custode:
Perito: Arch. Pietro ORLANDO

Beni in Sinagra -ME- Via Umberto I°, 18
Lotto 004

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

D. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente all'appartamento sito in comune di Sinagra -ME-, Via Umberto I°, 18.

Composto da soggiorno-cucina e bagno a piano primo, da un disimpegno, due camere da letto e bagno a secondo piano, per una superficie netta di mq 58.90. Posto al piano primo e secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 100,55⁷.

Identificato in catasto: partita 1000174 intestata a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] proprietario per 1/2, [redacted] nata a [redacted] proprietaria per 1/2, foglio 16 mappale 443 subalterno 2, categoria A/4, classe 2, composto da vani 4,5, posto al piano 1°-2°, - rendita: 137,12.

Coerenze:

a nord Via Vittorio Veneto (scalinata);
ad est Via Umberto I°;
a sud mappale 444;
ad ovest mappale 965;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'appartamento fa parte di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra di cui uno seminterrato. Il fabbricato è situato nel centro storico ad angolo tra la Via Umberto I° ed il Vicolo Vittorio Veneto (scalinata), all'appartamento si accede da Via Umberto I° con ingresso comune ad altra unità immobiliare, certamente un pò penalizzato dalle sede viarie strette. L'unità immobiliare si sviluppa su due piani cui trovano posto al primo piano un soggiorno con angolo cottura, bagno e scala che conduce al secondo piano dove si trovano un disimpegno, due camere letto e un bagno. Il tutto appare ben distribuito e dotato di rifiniture di livello medio.

Caratteristiche zona: centro (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: centro storico.

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

Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (0,5), SS 113 (10), autostrada (14), ferrovia (14).

Servizi offerti dalla zona: municipio (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), farmacie (buono), negozio al dettaglio (sufficiente), carabinieri (buono), verde attrezzato (sufficiente), parco giochi (sufficiente).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] figlia senza alcun contratto d'affitto o compromesso, quindi senza alcun titolo. La detenzione del bene ha inizio dal 17/11/1999.

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

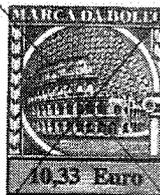
4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da atto in data 24.07.1997 Tribunale di Patti, a favore di [redacted]

[redacted] - con atto trascritto a Messina alla C.RR.II. in data 07/08/1997 al nn. 18826/16323 - Il gravame si riferisce all'intero lotto.

⁷ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



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: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

_____ e _____ ciascuno per la quota di 1/2 proprietari dal 18/04/1985 ad oggi, con atto a firma di notaio dottor Pasquale Contartese in data 18/04/1985 ai nn. 73391/6984, registrato a Messina in data 07/05/1985 ai nn. 3496, trascritto a alla C.RR.II di Messina in data 11/05/1985 ai nn. 11400/8889.

6.2 Precedenti proprietari

_____ ciascuno per i propri diritti proprietari dal 28/06/1978 al 17/04/1985 con atto in data 12/04/1979 ai nn. 6936/6151. Pervenuto da successione legittima di _____ e deceduto il _____ Den. 44 Vol. 1440.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 2/2000 per lavori di Ripristino opera danneggiata dal sima del 16.04.1978 intestata a _____ Concessione Edilizia presentata in data 17/12/1998- n. prot. 11861 rilasciata in data 26/01/2000.

Descrizione appartamento di cui al punto D

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Sinagra -ME-, Via Umberto I°, 18.

Composto da soggiorno-cucina e bagno a piano primo, da un disimpegno, due camere da letto e bagno a secondo piano, per una superficie netta di mq 58,90. Posto al piano primo e secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 100,55⁸.

Identificato in catasto: partita 1000174 intestata a _____ nato a _____ proprietario per 1/2, _____ nato _____ proprietaria per 1/2, foglio 16 mappale 443 subalterno 2, categoria A/4, classe 2, composto da vani 4,5, posto al piano 1°-2°, -rendita: 137,12.

L'appartamento fa parte di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra di cui uno seminterrato. Il fabbricato è situato nel centro storico ad angolo tra la Via Umberto I° ed il Vicolo Vittorio Veneto (scalinata), all'appartamento si accede da Via Umberto I° con ingresso comune ad altra unità immobiliare, certamente un pò penalizzato dalle sede viarie strette. L'unità immobiliare si sviluppa su due piani cui trovano posto al primo piano un soggiorno con angolo cottura, bagno e scala che conduce al secondo piano dove si trovano un disimpegno, due camere letto e un bagno. Il tutto appare ben distribuito e dotato di rifiniture di livello medio.

Coerenze:

a nord Vicolo Vittorio Veneto (scalinata);

ad est Via Umberto I°;

a sud mappale 444;

ad ovest mappale 965;

L'edificio è stato costruito prima del 1942, ristrutturato nel 1998-1999

Costituito da 4 piani complessivi, 3 piani fuori terra, 1 piani interrati.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,60.

⁸ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
cucina-soggiorno ⁹	25,16	1	25,16	Nord - Est	Buone
Bagno	3,94	1	3,94	Sud - Ovest	Buone
Balcone cucina	1,7	0,3	0,51	Est	Buone
Balcone soggiorno	1,7	0,3	0,51	Nord	Buone
Ingresso	3,18	1	3,18	Interno	Buone
Letto figli	8,74	1	8,74	Nord - Ovest	Buone
Letto matrimoniale	13,43	1	13,43	Nord - Est	Buone
Bagno	4,45	1	4,45	Sud - Ovest	Buone
Balcone letto figli	1,7	0,3	0,51	Nord	Buone
Balcone letto matrimoniale	1,7	0,3	0,51	Nord	Buone
	65,7		60,94		

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a elle, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.
<i>Balconi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura (componente edilizia):</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: al rustico, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: cucina-bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone, altezza rivestimento: 1.50-1.80.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: buone.
<i>Scale (componente edilizia):</i>	posizione: interna, rivestimento: marmo, condizioni: ottime. Note: la scala che collega il piano terra al primo piano e priva di rivestimento.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, apparecchi alimentati: cucina e bagni.

⁹ nel soggiorno vi è collocato un caminetto,

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Per la valutazione del bene lo scrivente, segue il procedimento di stima sintetico comparativo a prezzi di mercato, si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Sinagra per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima.

Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali, e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, ufficio tecnico di Sinagra, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato che operano in zona.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore Intero	Valore diritto
D. appartamento	100,55	€ 47.895	€ 47.895

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:

€ 7.184

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:

€ 0

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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

€ 40.711

Beni in Sinagra -ME- Via Tripoli n. 3**Lotto 005****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:**

E. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente al fabbricato sito in comune di Sinagra -ME-, Via Tripoli, 3.

Composto da tre vani per una superficie netta di mq 49,94, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 67,6¹⁰.

Identificato in catasto: partita 1000365 intestata a [redacted] nata [redacted] il [redacted] usufruttuaria parziale [redacted] nato a [redacted] proprietario per 20/120, [redacted] nata a [redacted] proprietaria per 100/120 e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] usufruttuaria per 10/20, foglio 16 mappale 270 categoria A/6, classe 5, composto da vani 3, posto al piano T-1, - rendita: 77,47.

Coerenze:

a nord mappale 271;
ad est Via Tripoli;
a sud mappale 269;
ad ovest mappali 264-265;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Si tratta di un vecchio fabbricato ad un solo piano, situato nel centro storico, l'ubicazione penalizza il suo valore commerciale, si può raggiungere solamente a piedi attraverso una scalinata ripida che collega la Via Roma (principale) con la Via Tripoli. Il fabbricato si sviluppa ad un solo piano e consta di tre vani, allo stato attuale risulta inabitabile e da ristrutturare.

Caratteristiche zona: centro (normale) a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: centro storico.

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

Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (0,7), SS 113 (10), autostrada (14), ferrovia (14).

Servizi offerti dalla zona: municipio (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), farmacie (buono), negozio al dettaglio (sufficiente), carabinieri (buono), verde attrezzato (sufficiente), parco giochi (sufficiente).

3. STATO DI POSSESSO:

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: Nessuna*

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da atto in data 24.07.1997 Tribunale di Patti, a favore di

[redacted]

[redacted] con atto trascritto a Messina alla C.R.R.II. in data 07/08/1997 ai nn. 18826/16323 - Il gravame si riferisce all'intero lotto.

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

¹⁰ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



4.3.2. Conformità catastale:

Diffomità riscontrate:

- manca la registrazione della vendita per aggiornamento della ditta;
- Il fabbricato risulta intestato anche a [redacted] nata a [redacted] il [redacted] usufruttuaria parziale e [redacted] nata a [redacted] [redacted] usufruttuaria per 10/20.
- il fabbricato in realtà, è più ampio di quello rappresentato nel foglio di mappa, una parte del fabbricato ricade in un'altra particella (n. 271)

Regolarizzabili mediante:

- domanda aggiornamento atti all'Agenzia del Territorio (catasto) per registrazione della vendita, peraltro già presentata dal sottoscritto CTU in data 11.09.03 prot. n. 215569;
- domanda per cancellazione quote di usufrutto da presentare all'Agenzia del Territorio;
- riaccatastare il fabbricato, dapprima eseguendo un nuovo inserimento in mappa mediante il rilievo strumentale non solo della particella in questione ma di tutte le particelle del comparto per poter definire la dimensione esatta della particella, e poi presentare la planimetria dello stato attuale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

[redacted] e [redacted] ciascuno per la quota di 1/2 proprietari dal 04/08/1987 ad oggi, con atto a firma di notaio dott. Natoli Teresa Luisa Maria in data 04/08/1987 ai nn. 2620/1000, registrato a Patti in data 24/08/1987 ai nn. 192, trascritto a alla C.RR.II di Messina in data 03/09/1987 ai nn. 22552/18975.

6.2 Precedenti proprietari

[redacted] per 100/120, [redacted] per 20/120, [redacted] usufruttuaria parziale e [redacted] usufruttuaria per 10/20, proprietari dal 04/08/2001 al 04/08/1987, con atto a firma di notaio dott.ssa NATOLI Teresa Luisa Maria in data 04/08/1987 ai nn. 2620/1000, registrato a Patti in data 24/08/1987 ai nn. 192, trascritto a Messina alla C.RR.II. in data 03/09/1987 ai nn. 22547/18970.

Si tratta di donazione da parte di [redacted]

- A [redacted] e [redacted] in parte è pervenuto dalla successione della madre [redacted] apertasi in [redacted] il 07/06/1914.

- A [redacted] [redacted] e [redacted] ciascuno per i propri diritti, in parte è pervenuto dalla successione testamentaria di [redacted] apertasi in Sinagra il 18/10/1970 in forza di testamento pubblico del notaio dottor Pericle Giuffrè' del 06/10/1966, pubblicato in data 24/09/1970, registrato a S. Angelo di Brolo il 02/10/1970 al n. 230, dichiarazione di successione Ufficio Registro di S. Angelo di Brolo in data 13.03.1971 n. 44 Vol. 199 e denuncia suppletiva n. 77 vol. 199.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna.

Giudice Dr. Salvatore Saija
Curatore/Custode:
Perito: Arch. Pietro ORLANDO

Descrizione Fabbricato di cui al punto E

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente al fabbricato sito in comune di Sinagra-ME-, Via Tripoli n. 3.

Composto da tre vani per una superficie netta di mq 49,94 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 67,6¹¹.

Identificato in catasto: partita 1000365 intestata a [redacted] nata a [redacted] il [redacted] usufruttuaria parziale [redacted] nato a [redacted] proprietario per 20/120, [redacted] nata a [redacted] proprietaria per 100/120 e [redacted] nata [redacted] il [redacted] usufruttuaria per 10/20, foglio 16 mappale 270 categoria A/6, classe 3, composto da vani 3, posto al piano T-1, - rendita: 77,47.

Si tratta di un vecchio fabbricato ad un solo piano, situato nel centro storico, l'ubicazione penalizza il suo valore commerciale, si può raggiungere solamente a piedi attraverso una scalinata ripida che collega la Via Roma (principale) con la Via Tripoli. Il fabbricato si sviluppa ad un solo piano e consta di tre vani, allo stato attuale risulta inabitabile e da ristrutturare.

Coerenze:

a nord mappale 271;

ad est Via Tripoli;

a sud mappale 269;

ad ovest mappali 264-265;

Note: L'intestazione non è stata ancora aggiornata, il fabbricato risulta a due piani in realtà si presenta ad un solo piano.

L'edificio è stato costruito prima del 1942, ristrutturato nel 1978 circa.

Costituito da un piano complessivo, un piano fuori terra.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2.25-2.55.

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
camera 1 ¹²	15,14	1	15,14	Sud - Est	Pessime
camera 2 ¹³	15,62	1	15,62	Sud - Ovest	Scarse
camera 3 ¹⁴	19,18	1	19,18	Nord - Est	Inagibile
	49,94		49,94		

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: scarse.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, condizioni: scarse.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: scarse.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: al rustico, condizioni: scarse.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: al rustico-ceramica, condizioni: scarse.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro e vetro, condizioni: scarse.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: non a norma.

¹¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

¹² presenza nei muri tracce di umidità e priva di pavimento.

¹³ presenza nei muri tracce di umidità.

¹⁴ le pareti mancano di intonaco e di pavimento.

Giudice Dr. Salvatore Saija
Curatore/Custode:
Pento: Arch. Pietro ORLANDO

Solai (struttura): tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: scarse.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione del bene lo scrivente, segue il procedimento di stima sintetico comparativo a prezzi di mercato, si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Sinagra per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima.

Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali, e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, ufficio tecnico di Sinagra, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato che operano in zona.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
E. Fabbricato	67,6	€ 8.788	€ 8.788

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:

€ 1.318

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:

€ 1.500

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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

€ 5.970

**Beni in Sinagra -ME- C.da Gorgi
Lotto 006**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

F. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Terreno agricolo sito in comune di Sinagra -ME- ,C.da Gorgi.
Superficie complessiva di circa mq 880.

Identificato in catasto:

- partita 8829 intestata a [redacted] nato [redacted] il [redacted] proprietario per 1/2, [redacted] nata a [redacted] proprietaria per 1/2, foglio 22 mappale 1033 categoria Sem. Irr. Ato., classe 5, area superficie catastale di mq 650, - rendita: Dominicale € 3,69; Agrario € 2,18.
Coerenze:
a nord torrente Sinagra;
ad est mappale 119;
a sud canale molino Ballica (mappale 1035);
ad ovest mappale 1032;
- partita 8829 intestata a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] proprietario per 1/2, [redacted] proprietaria per 1/2, foglio 22 mappale 1033 categoria Nocciuolo, classe 4, area superficie catastale di mq 230, - rendita: Dominicale € 0,71; Agrario € 0,18.
Coerenze:
a nord canale molino Ballica (mappale 1033);
ad est mappale 119;
a sud mappale 128;
ad ovest mappale 1034;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il terreno in questione è situato in zona periferica a circa un km dal centro, si accede attraverso una stradella in terra battuta in comune con altri fondi e costeggia gli argini del torrente Sinagra. Il terreno in questione non è altro che una striscia stretta e lunga ed è orientato da nord a sud, la sua morfologia presenta un tratto leggermente in pendenza per poi accentuare questa caratteristica procedendo verso est. A confine tra le due particelle che costituiscono il lotto in questione vi è un piccolo canale che da est ad ovest attraversa il terreno, che a suo tempo trasportava acqua ad un mulino. Sul terreno insistono alcuni alberelli di agrumi, qualche altro albero da frutta e di olivo, vi è anche un canneto. Il terreno può essere utilizzato ad uso agricolo.

Caratteristiche zona: periferia (normale)

Caratteristiche zone limitrofe: aree agricole.

Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (1), SS 113 (11), autostrada (15), ferrovia (15).

La zona non offre alcun servizio.

3. STATO DI POSSESSO:

Terreno coltivato da [redacted]

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: Nessuna
- 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto in data 24.07.1997 Tribunale di Patti, a favore di [redacted]

[redacted] - con atto trascritto a Messina alla C.RR.II. in data 07/08/1997 ai nn. 18826/16323 - Il gravame si riferisce all'intero lotto.

Giudice Dr. Salvatore Saija
Curatore/Custode:
Perito: Arch. Pietro ORLANDO



- 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: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

_____ ciascuno per la quota di 1/2 proprietario dal 04/08/1987 ad oggi, con atto a firma di notaio dott.ssa Natoli Teresa Luisa Maria in data 04/08/1987 ai nn. 2620/1000, registrato a Patti in data 24/08/1987 ai nn. 192, trascritto a Messina alla C.RR.II di Messina in data 03/09/1987 ai nn. 22550/18973.

6.2 Precedenti proprietari

_____ proprietaria dal 07/06/1914 al 04/08/1987, con atto a firma di notaio dott.ssa. Natoli Teresa Luisa Maria in data 04/08/1987 ai nn. 2620/1000 registrato a Patti in data 24/08/1987 ai nn. 192 trascritto a Messina C.RR.II. in data 03/09/1987 ai nn. 22549/18972. Si tratta di donazione da parte di _____.
Precedentemente il terreno era pervenuto _____ e _____ dalla successione della madre _____ apertasi in Sinagra il 07/06/1914.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna.

Descrizione Terreno agricolo di cui al punto F

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Sinagra - ME-, C.da Gorgi.

Superficie complessiva di circa mq 880.

Il terreno in questione è situato in zona periferica a circa un km dal centro, si accede attraverso una stradella in terra battuta in comune con altri fondi e costeggia gli argini del torrente Sinagra. Il terreno in questione non è altro che una striscia stretta è lunga ed è orientato da nord a sud, la sua morfologia presenta un tratto leggermente in pendenza per poi accentuare questa caratteristica procedendo verso est. A confine tra le due particelle che costituiscono il lotto in questione vi è un piccolo canale, che da est ad ovest attraversa il terreno che a suo tempo trasportava acqua ad un mulino. Sul terreno insistono alcuni alberelli di agrumi, qualche altro albero da frutta e di olivo, vi è anche un canneto. Il terreno può essere utilizzato ad uso agricolo.

Identificato in catasto:

- partita 8829 intestata a _____ nato a _____ proprietario per 1/2, _____ nata a Sinagra il _____ proprietaria per 1/2, foglio 22 mappale 1033 categoria Sem. Irr. Arb., classe 3, della superficie catastale di mq 650, - rendita: Dominicale € 3,69; Agrario € 2,18.

Coerenze:

- a nord torrente Sinagra;
- ad est mappale 119;
- a sud canale molino Ballica (mappale 1035);
- ad ovest mappale 1032;

Giudice Dr. Salvatore Saija
Curatore/Custode:
Perito: Arch. Pietro ORLANDO

- partita 8829 intestata a [redacted] nato a [redacted] proprietario per 1/2 [redacted] proprietaria per 1/2, foglio 22 mappale 1035 categoria Nocciolo, classe 4, della superficie catastale di mq 230, - rendita: Dominicale € 0,71; Agrario € 0,18.
 Coerenze:
 a nord canale molino Ballica (mappale 1033);
 ad est mappale 119;
 a sud mappale 128;
 ad ovest mappale 1034;

Caratteristiche urbanistiche:

PRG vigente approvato con delibera n. 6217 del 17.06.1997. Il terreno rappresentato nel foglio di mappa n. 22, particella n. 1035 ricade in zona agricola, mentre la particella n. 1033 ricade parte area di rispetto e parte in zona agricola.

Destinazione	Superficie	Sup. Edif.	Volumetria
agricolo	880		

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Per la valutazione del bene lo scrivente, segue il procedimento di stima sintetico comparativo a prezzi di mercato, si assume come parametro il prezzo a mq di terreno adottato nelle contrattazioni di compravendita in Sinagra per terreni analoghi a quello oggetto della presente stima.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, ufficio tecnico di Sinagra, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato che operano in zona.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
F. Terreno	880	€ 2.728	€ 2.728

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:

€ 409

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:

€ 0

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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

€ 2.319

mercoledì, 8 Ott. 2003

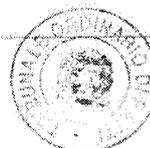
il perito
Arch. Pietro ORLANDO

Alvaro



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Oggi 11/10/03

Giudice Dr. Salvatore Saija
Curatore/Custode:
Perito: Arch. Pietro ORLANDO



IL CANCELLIERE ES
Dott.ssa Pina Miragliotta