

TRIBUNALE DI MESSINA
UFFICIO DELLE ESECUZIONI CIVILI

Esecuzione Immobiliare

contro

N. 299/2016 R.G. Es.

Giudice Dott. Danilo Maffa

RAPPORTO DI STIMA
RIVISTO - REV. 09.2018

Tecnico incaricato: Arch. Francesco Giovanni Spadaro
iscritto all'Albo della provincia di Messina al fl. 152
iscritto all'Albo del Tribunale di MESSINA n°1857
C.F. SPADARO FRANCESCO 0302003295633
con studio in Santa Teresa Di Riva Roma 52
telefono e fax : 0942 793379
cellulare : 347671524
E-mail spadaro francesco giovanni@gmail.com
PEC spadaro@francesco.giovanni.it/legalmail.it

Io sottoscritto Arch. Francesco Giovanni Spadaro debitamente autorizzato dal sistema esecutivo per il deposito telematico chiedo di poter procedere al deposito cartaceo

Messina 27/11/2018
[Signature]

Giudice Dott. Danilo Maffa
Perito : Arch. Francesco Giovanni Spadaro

V.° si autorizza il deposito cartaceo.
Messina, 27 novembre 2018

R.G.E.

Depositato in Cancelleria
oggi 27.11.18
Il Funzionario Giudiziario
Mario [Signature]

Esecuzione immobiliare N.299 / 2016

Contro

A seguito della constatazione di non corrette descrizioni relative ai vari lotti oggetto della perizia se ne ripropone di seguito integralmente il testo rivisto:

Beni in Letojanni -(Messina)- di proprietà della Società:
[REDACTED]
FGL 12 Part. 1574 Sub. 16
Lotto 001

I. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A) Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Unità immobiliare sita su S.S. 114, posta al piano seminterrato di un edificio per civile abitazione a 3 elevazioni fuori terra più piano interrato, piano seminterrato e piano sottotetto;

L'unità immobiliare di cui al punto A) è censita all'Agenzia delle Entrate di Messina, Ufficio del Territorio al foglio 12 del comune di Letojanni (Messina), particella 1574 sub. 16, Categoria A/4, Classe 2, consistenza vani 3,5, Rendita € 207,87, sita in via Nazionale SN, intestata alla Società [REDACTED]. P. IVA [REDACTED]. Dalla stessa realizzata come da Concessione edilizia N° 15/2005 del 03.06.2005 e successiva variante n° 2) 2009 del 04.02.2009, rilasciate dal Comune di Letojanni.

Per l'unità immobiliare in oggetto è stata rilasciata regolare abitabilità da parte dell'Ufficio Tecnico del comune di Letojanni (ME) Prot. 5062 del 03.08.2009

Ciudice Dott. Danilo Maffa
Perito Arch. Francesco Giovanni Spadaro

Esecuzione Immobiliare N. 299 / 2016

Contro

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità immobiliare di cui al punto A) del lotto N° 01 è posta nello spigolo sud ovest del piano seminterrato di un edificio per civile abitazione a tre elevazioni fuori terra + piano interrato, piano seminterrato e piano sottotetto: l'immobile è interamente realizzato con struttura in C.A. tamponato in muratura di mattoni forati, dotato di attestato di conformità strutturale da parte dell'Ufficio del Genio civile di Messina, Vedi certificato art. 28 Legge 02.02.1974, prot. in uscita n° 381 del 05.01.2009.

L'appartamento in oggetto è composto da: ingresso, Wc ad aerazione meccanica, soggiorno pranzo con angolo cottura e camera da letto matrimoniale; esso è dotato di ampio balcone - veranda sul lato sud; ha un'altezza interna di m 3,00 ed una superficie lorda di mq 54 + mq 36 di balcone-veranda.

Caratteristiche zona: periferia a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

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

Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (km 0,05).

Servizi offerti dalla zona: negozio al dettaglio (buono), parco giochi (buono), scuola elementare spazi verdi (buono).

3. STATO DI POSSESSO:

In atto l'immobile è gestito direttamente dalla società " [REDACTED] "

Esecuzione immobiliare N 299 / 2016

Contro

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: - Trascrizione Contro : Iscrizione volontaria limitatamente al frazionamento di quota del 29.07.2009 rep. 9097 in nota Spina Alberto avente, tra l'altro per oggetto quote relative ai Sub.: 16, 18, 29 e 33 dell'immobile in Letojanni (ME) fgl 12 part. 1574,(annuncio all'ipoteca Volontaria n° 29559/10036 del 12.07.2006 relativa a mutuo fondiario rep. 5875/3974 del 10.07.2006° favore di Banca Antonveneta SPA)
- 4.2.2. Pignoramenti: Pignoramento Immobiliare derivante da atto giudiziario esecutivo R.G. Es. 299/ 2016
- 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 : Nessuna Differmità
- 4.3.2. Conformità catastale : Nessuna Differmità

Giudice Dott. Danilo Maffa
Perito: Arch. Francesco Giovanni Spadaro

Esecuzione Immobiliare N.289/2018

Contro

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- 5.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 500,00
- 5.2 Spese per regolarizzazione pratica urbanistica ed aggiornamento catastale: Nessuna
- 5.3 Spese previste per conguagli oneri concessori ed oblazioni : Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario fin dal 17.03.2009 (Prot. ME 0079881)

Soc. " [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

La particella 1574 del foglio di mappa n° 12 del Comune di Letejanni (ME) , all'interno della quale si trova l'unità immobiliare in oggetto , ricade in zona omogenea "B" centro urbano. L'intero immobile a tre elevazioni fuori terra, oltre al piano interrato + piano seminterrato e piano sottotetto è stato realizzato con regolare concessione edilizia N° 15/2005 del 03.06.2005 e Variante N° 2/2009 del 04.02.2009.

Destinazione : IS , cat. A/4 classe 2 vani 3,5

Sup. Lorda piano Seminterrato mq 54 + balconi - verande mq 36

Esposizione: sud — sud - ovest

Condizioni: Buone

Esecuzione Immobiliare N. 299 / 2016

Contro: [REDACTED]

Fondazioni (struttura): tipologia: Travi rovesce , materiale: Cemento armato , condizioni: Buone;

Strutture verticali (struttura): Strutt. Intefalata materiale: struttura in C.A., condizioni:

Buone . Solai (struttura): tipologia: soletta in C.A. in opera, condizioni: Buone.

Copertura (struttura): tipologia: a falde, materiale: Cemento armato , condizioni: .Buone

Infissi esterni (componente edilizia): alluminio a taglio termico tipologia: doppia anta a battente,

materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: profilati d'alluminio e vetro,

condizioni: buone .

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il procedimento di stima adottato nella valutazione del valore venale , tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile , è la stima sintetica comparativa , ottenuta con l'applicazione del prezzo unitario medio rilevato per immobili simili, alla data della perizia , corretto ed adeguato in funzione delle peculiari caratteristiche dell'immobile .

Giulio Dat. Danilo Malfa
Perito Arch. Francesco Giovanni Spolano

Esecuzione Immobiliare N. 2097/2011

Contro

8.2. Fonti di informazione

Catasto - Osservatorio immobiliare del Catasto. Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatori dei mercati immobiliari di Enti riconosciuti come la FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) ..

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf. Comm.	Valore intero	Valore diritto
A/ 1S) abitazione civile	mq 54	€ 86.400,00	
A/1S Balconi verande	mq 36	€ 14.400,00	
Somma		€ 100.800,00	

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributarî su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi : € 10.080,00

Oneri notarî e provvigioni mediatori carico dell'acquirente : Nessuno

Spese di cancelli, delle trascrizioni ed iscriz. a carico dell'acquirente: Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Nessuna

Integrazioni per oneri concessori e oblazioni : Nessuna

Somma le riduzioni

€ 10.080,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile Lotto 1 FGL 12 , Part. 1574 Sub. 16

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

€ 100.800,00 - € 10.080,00 = € 90.720,00

Diconsi euro novantamilasettecentoventi/00

Giudice Don. Danilo Matti
Perito: Arch. Francesco Giovanni Spadaro

Escozione immobiliare N. 297 / 2016

Centro

Beni in Letojanni (Messina) di proprietà della Società:

FGL. 12, Part. 1574 sub. 18

Lotto 002

I. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

B) Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Unità immobiliare sita su S.S. 114, posta al piano seminterrato di un edificio per civile abitazione a 3 elevazioni fuori terra più piano interrato, piano seminterrato e piano sottotetto;

L'unità immobiliare di cui al punto A) è censita all'Agenzia delle Entrate di Messina, Ufficio del Territorio al foglio 12 del comune di Letojanni (Messina), particella 1574 sub. 18, Categoria A/2, Classe 8, consistenza vani 5. Rendita € 258,23, sita in via Nazionale SN, intestata alla Società [redacted]. Dalla stessa realizzata come da Concessione edilizia N° 15/2005 del 03.06.2005 e successiva variante n° 2) 2009 del 04.02.2009 rilasciate dal Comune di Letojanni.

Per l'unità immobiliare in oggetto è stata rilasciata regolare abitabilità da parte dall'Ufficio Tecnico del comune di Letojanni (ME) Prot. 5062 del 03.08.2009

Giudice Dott. Danilo Magù
Perito Arch. Francesco Giovanni Spadaro

Esecuzione Immobiliare N. 2097/2016

Contro

2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità immobiliare di cui al punto A) del lotto N° 02 è posta nello spigolo nord del piano seminterrato di un edificio per civile abitazione a tre elevazioni fuori terra + piano interrato, piano seminterrato e piano sottotetto; l'immobile è interamente realizzato con struttura in C.A. tamponate in muratura di mattoni forati, dotato di attestato di conformità strutturale da parte dell'Ufficio del Genio civile di Messina, Vedi certificato art. 28, Legge 02.02.1974, prot. in uscita n° 381 del 09.01.2009.

L'appartamento in oggetto è composto da: ingresso, doppio Wc, soggiorno pranzo con angolo cottura e n. 2 camere da letto; esso è dotato di una corte annessa sul lato nord-est; ha un'altezza interna di m 3,00 ed una superficie lorda di mq 110 + mq 120 di corte annessa.

Caratteristiche zona: periferia a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

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

Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (km 0,05).

Servizi offerti dalla zona: negozio di dettaglio (buono), parco giochi (buono), scuola elementare spazi verdi (buono).

3. STATO DI POSSESSO:

In atto l'immobile è gestito direttamente dalla società "██████████"

Esecuzione Immobiliare N. 299 / 2016
Contro [REDACTED] SPA

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: - Trascrizione Contro : Iscrizione volontaria limitatamente al frazionamento di quota del 29.07.2009 rep. 9097 in notar Spina Alberto avente , tra l'altro per oggetto quote relative ai Sub. 16, 18, 29 e 33 dell'immobile in Letojanni (ME) fogl 12 part. 1574,(annamento all'ipoteca Volontaria n° 29559/10036 del 12.07.2006 relativa a mutuo fondiario rep. 5875/3974 del 10.07.2006° favore di Banca Antonveneta SPA)

4.2.2 Pignoramenti: Pignoramento Immobiliare derivante da atto giudiziario esecutivo R.G. Es. 299/ 2016

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 : Nessuna Differmità

4.3.2 Conformità catastale : Nessuna Differmità

Giudice: Dott. Danilo Maffia
Perite: Arch. Francesco-Giovanni Spadaro

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- 5.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 500.00
- 5.2 Spese per regolarizzazione pratica urbanistica ed aggiornamento catastale: Nessuna
- 5.3 Spese previste per conguagli oneri concessori ed obblazioni : Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario fin dal 17.03.2009 (Prot. ME 0079881)

Soc. "[redacted]"

7 PRATICHE EDILIZIE:

La particella 1574 del foglio di mappa n° 12 del Comune di Letojanni (ME), all'interno della quale si trova l'unità immobiliare in oggetto , ricade in zona omogenea "B" centro urbano. L'intero immobile a tre elevazioni fuori terra, oltre al piano interrato + piano seminterrato e piano sottotetto è stato realizzato con regolare concessione edilizia N° 15/2005 del 03.06.2005 e Variante N° 2/2009 del 04.02.2009.

Destinazione : IS , cat. A/2 classe 8 vani 5
Sup. Lorda piano Seminterrato mq 110 + corte annessa mq 120

Esposizione: Nord

Condizioni: Buone

Esecuzione Intraeditile n. 290 / 2016

Contro ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

Fondazioni (struttura); tipologia: Travi rovesce , materiale: Cemento armato ,condizioni: Buone;
Strutture verticali (struttura): Strutt. intelaiata materiale: struttura in C.A., condizioni:
Buone , Solai (struttura); tipologia: soletta in C.A. in opera, condizioni: Buone.
Copertura (struttura): tipologia: a falde, materiale: Cemento armato , condizioni: Buone
Infissi esterni (componente edilizia): alluminio a taglio termico tipologia: doppia anta a battente,
materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: profilati d'alluminio e vetro,
condizioni: buone .

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima

Il procedimento di stima adottato nella valutazione del valore venale , tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile , è la stima sintetica comparativa , ottenuta con l'applicazione del prezzo unitario medio rilevato per immobili simili, alla data della perizia .
corretto ed adeguato in funzione delle peculiari caratteristiche de'll'immobile .

8.2 Fonti di informazione

Catasto - Osservatorio immobiliare del Catasto. Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatori dei mercati immobiliari di Enti riconosciuti come la FIAP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) ..

8.3 Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf. Comm.	Valore intero	Valore diritto
A/1S) abitazione civile mq 110		€ 176.000,00	
A/1S Corte annessa	mq 120	€ 48.000,00	
Sommano		€ 224.000,00	

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi : € 22.400,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente : Nessuno

Spese di cancel. delle trascrizioni ed iscriz. a carico dell'acquirente: Nessuno

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Nessuno

Integrazioni per oneri concessori e obbligazioni : Nessuna

Sommano le riduzioni

€ 22.400,00

8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile Lotto 2 - FGL 12 part. 1574 sub. 18

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

€ 224.000,00 - € 22.400,00 = € 201.600,00

Diconsi euro duecentounomilaseicento/00

Beni in Letojanni -(Messina)- di proprietà della Società:

[REDACTED]
FGL 12, Part. 1574 sub. 29
Lotto 003

I. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

C) Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Unità immobiliare sita su S.S. 114, posta al piano primo di un edificio per civile abitazione a 3 elevazioni fuori terra più piano interrato; piano seminterrato e piano sottotetto;

L'unità immobiliare di cui al punto A) è censita all'Agenzia delle Entrate di Messina, Ufficio del Territorio al foglio 12 del comune di Letojanni (Messina), particella 1574 sub.29, Categoria A/2, Classe 8, consistenza vani 5, Rendita € 258,23, sita in via Nazionale SN, intestata alla Società [REDACTED] e stessa realizzata come da Concessione edilizia N° 15/ 2005 del 03.06.2005 e successiva variante n° 2)2009 del 04.02.2009 rilasciate dal Comune di Letojanni.

Per l'unità immobiliare in oggetto è stata rilasciata regolare abitabilità da parte dall'Ufficio Tecnico del comune di Letojanni (ME) Prot. 5062 del 03.08 2009

2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità immobiliare di cui al punto A) del lotto N° 03 è posta nello spigolo nord del piano Primo di un edificio per civile abitazione a tre elevazioni fuori terra + piano interrato: piano seminterrato e piano sottotetto; l'immobile è interamente realizzato con struttura in C.A. tamponato in muratura di mattoni forati, dotato di attestato di conformità strutturale da parte dell'Ufficio del Genio civile di Messina. Vedi certificato art. 28, Legge 02.02.1974, prot. in uscita n° 381 del 09.01.2009.

L'appartamento in oggetto è composto da: ingresso, doppio Wc, soggiorno pranzo con angolo cottura e numero 2 camere da letto; esso è dotato di due ampi balconi - uno su lato nord-nord-est-nord-ovest ed uno sul lato ovest; ha un'altezza interna di m 2.80 ed una superficie lorda di mq 110 + mq 50 di balconi.

Caratteristiche zona: periferia a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

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

Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (km 0.05).

Servizi offerti dalla zona: negozio al dettaglio (buono), parco giochi (buono), scuola elementare spazi verdi (buono).

3 STATO DI POSSESSO:

In atto l'immobile è gestito direttamente dalla società "~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~"

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 coniugate: 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: - Trascrizione Contro : Iscrizione volontaria limitatamente al frazionamento di quota del 29.07.2009 rep. 9097 in notar Spina Alberto avente, tra l'altro per oggetto quote relative ai Sub. 16, 18, 29 e 33 dell'immobile in Lotojanni (ME) (già 12 part. 1574, (annamento all'ipoteca Volontaria n° 29559/10036 del 12.07.2006 relativa a mutuo fondiario rep. 5875/3974 del 10.07.2006° favore di Banca Antonveneta SPA)

4.2.2 Pignoramenti: Pignoramento Immobiliare derivante da atto giudiziario esecutivo R.G. Es. 299/ 2016

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 : Nessuna Differmità

4.3.2 Conformità catastale : Nessuna Differmità

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- 5.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 500,00
- 5.2 Spese per regolarizzazione pratica urbanistica ed aggiornamento catastale: Nessuna
- 5.3 Spese previste per conguagli oneri concessori ed oblazioni : Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario fin dal 17.03.2009 (Prot. ME 0079881)

Soc. "████████████████████"

7. PRATICHE EDILIZIE:

La particella 1574 del foglio di mappa n° 12 del Comune di Latojanni (ME) , all'interno della quale si trova l'unità immobiliare in oggetto , ricade in zona omogenea "B" centro urbano. L'intero immobile a tre elevazioni fuori terra, oltre al piano interrato + piano seminterrato e piano sottotetto è stato realizzato con regolare concessione edilizia N° 15/2005 del 03.06.2005 e Variante N° 2/2009 del 04.02.2009.

Destinazione : 1, cat. A/2, classe 8, vani 5

Sup. Lancia piano Seminterrato mq 110 + balconi mq 50

Esposizione: Nord, nord-ovest

Condizioni: Buone

Fondazioni (struttura): tipologia: Travi rovesce , materiale: Cemento armato , condizioni: Buone;
Strutture verticali (struttura): Strutt. intelaiata materiale: struttura in C.A., condizioni:
Buone . Solai (struttura): tipologia: soletto in C.A. in opera, condizioni: Buone.
Copertura (struttura): tipologia: a falde, materiale: Cemento armato , condizioni: Buone
Infissi esterni (componente edilizia): alluminio a taglio termico tipologia: doppia asta a bastente,
materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: profilati d'alluminio e vetro,
condizioni: buone .

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima

Il procedimento di stima adottato nella valutazione del valore venale , tenuto conto delle
caratteristiche dell'immobile , è la stima sintetica comparativa , ottenuta con
l'applicazione del prezzo unitario medio rilevato per immobili simili, alla data della perizia ,
corretto ed adeguato in funzione delle peculiari caratteristiche dell'immobile .

Beni in Letojanni -(Messina)- di proprietà della Società:

[redacted]
FGL 12 particella 1574 Sub. 33
Lotto 004

I. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

D) Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Unità Immobiliare sita su S.S. 114, posta al piano seminterrato di un edificio per civile abitazione a 3 elevazioni fuori terra più piano interrato, piano seminterrato e piano sottotetto;

L'unità immobiliare di cui al punto A) è censita all'Agenzia delle Entrate di Messina, Ufficio del Territorio al foglio 12 del comune di Letojanni (Messina), particella 1574 sub. 33, Categoria A/2, Classe 8, consistenza vani 5, Rendita € 258,23, sita in via Nazionale SN, intestata alla Società [redacted] alla stessa realizzata come da Concessione edilizia N° 15/2005 del 03.06.2005 e successiva variante n° 2/2009 del 04.02.2009 rilasciate dal Comune di Letojanni.

Per l'unità immobiliare in oggetto è stata rilasciata regolare abitabilità da parte dall'Ufficio Tecnico del comune di Letojanni (ME) Prot. 5062 del 03.08.2009

2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità immobiliare di cui al punto A) del lotto N° 04 è posta sul lato nord del piano secondo di un edificio per civile abitazione a tre elevazioni fuori terra + piano interrato, piano seminterrato e piano sottotetto; l'immobile è interamente realizzato con struttura in C.A. tamponato in muratura di mattoni forati, dotato di attestato di conformità strutturale da parte dell'Ufficio del Genio civile di Messina. Vedi certificato art. 28, Legge 02.03.1974, prot. in uscita n° 381 del 09.01.2009.

L'appartamento in oggetto è composto da: ingresso, doppio Wc, soggiorno pranzo con angolo cottura e due camere da letto; esso è dotato di due ampi balconi: uno sul lato nord, nord-est ed uno sul lato ovest; ha un'altezza interna di m 2,80 ed una superficie lorda di mq 110 + mq 50 di balconi.

Caratteristiche zona: periferia a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

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

Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (km 0.05).

Servizi offerti dalla zona: negozio al dettaglio (buono), parco giochi (buono), scuola elementare spazi verdi (buono).

3 STATO DI POSSESSO:

In atto l'immobile è gestito direttamente dalla società "████████████████████"

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: Nessuna
- 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: - Trascrizione Contro : Iscrizione volontaria limitatamente al frazionamento di quota del 29.07.2009 rep. 9097 in notar Spina Alberto avente , tra l'altro per oggetto quote relative ai Sub.: 16, 18, 29 e 33 dell'immobile in Letojanni (ME) fg) 12 part. 1574.(annesso all'ipoteca Volontaria n° 29559/10036 del 12.07.2006 relativa a mutuo fondiario rep. 5875/3974 del 10.07.2006" favore di Banca Antonveneta SPA)
- 4.2.2 Pignoramenti: **Pignoramento Immobiliare** derivante da atto giudiziario esecutivo R.G. Es. 299/ 2016
- 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 : Nessuna **Differmità**
- 4.3.2 Conformità catastale : Nessuna **Differmità**

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- 5.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 500,00
5.2 Spese per regolarizzazione pratica urbanistica ed aggiornamento catastale: Nessuna
5.3 Spese previste per conguagli oneri concessori ed oblazioni : Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario fin dal 17.03.2009 (Prot. ME 0079881)

Soc. "██████████"

7. PRATICHE EDILIZIE:

La particella 1574 del foglio di mappa n° 12 del Comune di Letojanni (ME) , all'interno della quale si trova l'unità immobiliare in oggetto , ricade in zona omogenea "B" centro urbano. L'intero immobile a tre elevazioni fuori terra, oltre al piano interrato + piano seminterrato e piano sottotetto è stato realizzato con regolare concessione edilizia N° 15/2005 del 03.06.2005 e Variante N° 2/2009 del 04.02.2009.

Destinazione : P. II , cat. A/2 classe 8 vani 5

Sup. Lorda piano Secondo mq 110 + balconi - mq 50

Esposizione: nord, nord-ovest

Condizioni: Buone

Fondazioni (struttura); tipologia: Travi rovesce , materiale: Cemento armato , condizioni: Buone;

Strutture verticali (struttura): Strutt. Intelaiata materiale: struttura in C.A., condizioni:

Buone , Solai (struttura); tipologia: soletta in C.A. in opera, condizioni: Buone.

Copertura (struttura): tipologia: a falda, materiale: Cemento armato , condizioni: Buone

Infissi: esterni (componente edilizia): alluminio a taglio termico tipologia: doppia anta a battente,
materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: profilati d'alluminio e vetro,
condizioni: buone .

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il procedimento di stima adottato nella valutazione del valore venale , tenuto conto delle
caratteristiche dell'immobile , è la stima sintetica comparativa , ottenuta con
l'applicazione del prezzo unitario medio rilevato per immobili simili alla data della perizia ,
corretto ed adeguato in funzione delle peculiari caratteristiche dell'immobile .

8.2. Fonti di informazione

Catasto - Osservatorio immobiliare del Catasto. Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatori dei mercati immobiliari di Enti riconosciuti come la FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) ..

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf. Comm.	Valore intero	Valore diritto
A/PII) abitazione civile mq110		€ 176.000,00	
A/PII) Balconi	mq 50	€ 20.000,00	
Sommano		€ 196.000,00	

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzie per vizi : € 19.600,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente : Nessuno

Spese di cancel, delle trascrizioni ed iscriz. a carico dell'acquirente: Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Nessuna

Integrazioni per oneri concessori e oblazioni : Nessuna

Sommano le riduzioni

€ 19.600,00

8.2. Prezzo base d'asta dell'immobile Lotto 4 FGL 12 Part. 1574 sub 33

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

$$€ 196.000,00 - € 19.600,00 = € 176.400,00$$

Dicorsi euro centosettantaseimilaquattrocento/00

Messina li 20.09.2018

25/25

Creditec Das; Danilo Maria
Perito: Arch. Francesco Giovanni Spadaro



Depositato in Cancelleria
oggi 27.11.18
Il Funzionario Chiusario
Mare