TRIBUNALE DI PATTI
PROMISCUA

Esecuzione Forzata
promossa da:
Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito S.p.A.

N. Gen. Rep. **000017/19**

Giudice Dr. **Michela Agata La Porta**
Custode Giudiziario **Avv. Maria Buzzanca**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Giovannino Milio
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 2247
iscritto all'Albo del Tribunale di Patti al N. 34
C.F. MLIGNN58T13B666L- P.Iva 01543220832

con studio in Capo D'orlando (Messina) Via Piave, 109
telefono: 0941911828
cellulare: 3392634324
fax: 0941911828
email: studiomilio@tiscali.it

Beni in Torrenova (Messina) Via Benedetto Caputo, 156
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di negozio sito in Torrenova (Messina) Via Benedetto Caputo, 156.
Composto da un ampio vano destinato a negozio, un deposito, un disimpegno, un wc, un anti wc ed una terrazza scoperta sul lato nord. posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **138,94** [redacted] con sede in Messina
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted]
foglio 13 mappale 1811 subalterno 25, categoria C/1, classe 3, superficie catastale Totale: 130 mq., composto da vani 121, posto al piano T, - rendita: 1.243,58.
Coerenze: A Nord con sottostante area libera di altra ditta adibita a parcheggio, a Sud con via Benedetto Caputo, a Est con vano scala, androne condominiale e unità immobiliare altra ditta, a Ovest con edificio altra ditta, al piano seminterrato e al piano primo con unità immobiliare altra ditta.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	asilo nido (sufficiente), centro commerciale (sufficiente), centro sportivo (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), palazzetto dello sport (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali i principali centri limitrofi sono Sant'Agata di Militello, Capo d'Orlando, San Marco d'Alunzio, Capri Leone, le attrazioni storiche presenti sono: Torre Gatto, Torre Marco, Torre Cuffari, Grotta di Scodoni, San Pietro di Deca.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (), autostrada (), ferrovia ().

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] in qualità di proprietario del bene
Si riscontra, che nell'atto di compravendita del 30/12/2005 in notar [redacted], *"il signor [redacted] vende e trasferisce alla società [redacted]: bottega, posta al piano terra (prima elevazione fuori terra), di circa mq. 121 (centoventuno) utili, composta da un vano, deposito, wc, disimpegno, veranda di circa mq 35 (trentacinque), posto macchina scoperto di circa mq 20 (venti)"*. **Tale posto macchina scoperto, identificato nella pianta planimetrica allegata all'atto, di cui ai subelterni 13 e 14, non risulta intestato alla ditta esecutata bensì a ditte diverse.**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Mutuo fondiario a favore di **BANCA SVILUPPO S.P.A. CON SEDE IN ROMA, COD. FISC.: 05852011005;, contro [redacted] con sede in Messina,** a firma di Giovanni Paderni da Messina in data 13/03/2007 ai nn. 68736 Rep. - 20985 Racc registrato a Messina in data 15/03/2007 ai nn. 1651
importo ipoteca: 180.000,00
importo capitale: 90.000,00

4.2.2. Pignoramenti: ***Nessuna***

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 difformità***

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: La Superficie Utile (S.U.) dei locali è pari a mq. 130,00, diversa da quella indicata nell'atto di compravendita (mq. 121,00); la superficie utile del terrazzo scoperto è pari a mq. 29,80 diversa da 35 circa indicata nell'atto. Il "*posto macchina scoperto di mq 20 circa*" posto in adiacenza l'ingresso, identificato con i subb 13 e 14 si appartiene a ditte diverse.-
regolarizzabili mediante procedura DOCFA
Regolarizzazione DATI DI CLASSAMENTO con procedura DOCFA: € 500,00
Oneri totali: € 500,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

A[redacted]. proprietario dal 30/12/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Giuseppe Vicari in data 30/12/2005 ai nn. 38955 Rep. - 8431 Racc. registrato a Messina in data 04/11/2019 ai nn. 1902/2006 trascritto a Messina in data 26/01/2006 ai nn. 2905/1902

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] nato a S[redacted] il [redacted] proprietario dal 27/06/2001 al 26/01/2006 in forza di atto di compravendita a firma di Giardina Domenico in data 27/06/2001 ai nn. 42232 del Rep. registrato a Sant'Agata di Militello in data 16/07/2001 ai nn. 769 trascritto a Messina in data 20/07/2001 ai nn. 18926/15715
Riferito limitatamente a: Limitatamente a parte dell'area di sedime del fabbricato, e più precisamente la particella 1150 del foglio di mappa 13;
[redacted] nato a S[redacted] il [redacted]; proprietario dal 27/06/2001 al 26/01/2006 in forza di atto di compravendita a firma di Domenico Giardina in data 27/06/2001 ai nn. 42232 del Rep. registrato a Sant'Agata di Militello in data 16/07/2001 ai nn. 769 trascritto a Messina in data 20/07/2001 ai nn. 18925/15714
Riferito limitatamente a: Limitatamente all'area di sedime del fabbricato e precisamente la particella 1146 del foglio di mappa 13;

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. N° 34/2003 e successive varianti per lavori di Realizzazione di un fabbricato a 3 piani f.t. più copertura e cantinato da sorgere lungo la via B. caputo del Comune di Torrenova intestata a [redacted] Concessione Edilizia presentata in data 07/07/2003- n. prot. 6585 rilasciata in data 29/08/2003

P.E. n. N° 67/2005 per lavori di Variante in corso d'opera alla C.E. n. 34/2003 intestata a [redacted]. PERMESSO A COSTRUIRE presentata in data 09/12/2004- n. prot. 13621 rilasciata in data 16/12/2005 l'gibilità è stata rilasciata in data 22/06/2006
P.E. n. N. 56/2006 per lavori di Per il parziale cambio d'uso a piano terra, variante in corso d'opera alla C.E. n. 67/2005 intestata a [redacted]. PERMESSO A COSTRUIRE presentata in data 28/04/2006- n. prot. 4152 rilasciata in data 28/09/2006

Descrizione **negozio** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di negozio sito in Torrenova (Messina) Via Benedetto Caputo, 156.
Composto da un ampio vano destinato a negozio, un deposito, un disimpegno, un wc, un anti wc ed una terrazza scoperta sul lato nord. posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **138,94**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted]. con sede in Messina foglio 13 mappale 1811 subalterno 25, categoria C/1, classe 3, superficie catastale Totale: 130 mq., composto da vani 121, posto al piano T, - rendita: 1.243,58.
Coerenze: A Nord con sottostante area libera di altra ditta adibita a parcheggio, a Sud con via Benedetto Caputo, a Est con vano scala, androne condominiale e unità immobiliare altra ditta, a Ovest con edificio altra ditta, al piano seminterrato e al piano primo con unità immobiliare altra ditta.
L'edificio è stato costruito nel 2006.
L'unità immobiliare è identificata con il numero 156 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,45.

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona B0

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
NEGOZIO	Sup. reale netta	130,00	1,00	130,00
	Volume reale	448,50	1,00	448,50
Terrazzo scoperto	Sup. reale netta	29,80	0,30	8,94
	Sup. reale netta	**159,80**		**138,94**
	Volume reale	**448,50**		**448,50**

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: inferriate, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: muratura di elementi tipo Poroton, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Impianti:
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, ufficio tecnico di Torrenova, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari locali e/o operanti sul mercato locale, Studi Tecnici del comprensorio.

8.3. Valutazione corpi

A. negozio Peso ponderale: 800

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
NEGOZIO	130,00	€ 800,00	€ 104.000,00
Terrazzo scoperto	8,94	€ 800,00	€ 7.152,00
	138,94		**€ 111.152,00**

- Valore corpo:	**€ 111.152,00**
- Valore accessori:	**€ 0,00**
- Valore complessivo intero:	**€ 111.152,00**
- Valore complessivo diritto e quota:	**€ 111.152,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	negozio	138,94	€ 111.152,00	€ 111.152,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	**€ 16.672,80**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	**€ 500,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	**Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**Nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	**€ 94.479,20**

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: **€ 93.979,20**

Relazione lotto 001 creata in data 16/12/2019
Codice documento: E101-19-000017-001

il perito
Geom. Giovannino Milio