
TRIBUNALE DI PATTI
CIVILE

Esecuzione Forzata
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.
contro

Sede operativa: Via Martoglio, 14 - 98076 SAGATA MILITELLO (ME)

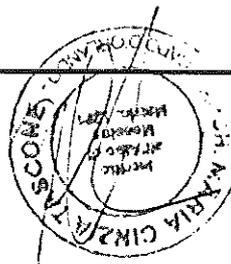
N. Gen. Rep. 000129/98

Giudice Dr. **SALVATORE SAIJA**
Custode Giudiziario **Avv. GIUSEPPE STORNILO**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Maria Cinzia Tascone
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 1291
iscritto all'Albo del Tribunale di Patti al N. 42
C.F. TSCMCN72P49F158N - P.Iva 02618700831

con studio in Capo D'orlando (Messina) Via A. Volta, 52
telefono: 0941438030
cellulare: 3398186827
fax: 0941438030
email: arch.tascone@tin.it



Beni in Sant'agata Di Militello (Messina)
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Appartamento sito in Sant'Agata di Militello (Messina) frazione C/da Calarco 98 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 333/1000
- Nuda proprietà per la quota di 667/1000

Posto al piano Primo sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 153

Identificato al catasto fabbricati: partita 1003446 intestata a

Foglio 9 mappale 205 subalterno 3, categoria A/2, classe 4, superficie catastale 150, composto da vani 6,5, posto al piano 1, - rendita: 234,99, - registrata all'UTE con la scheda

A.1. Terreno annesso: terreni: partita 10847 intestata a

DIRITTI ED ONERI REALI:
Usufruttuario Parziale (2/3)

Foglio 9 mappale 357 qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 438 mq, - reddito agrario: € 1,81, - reddito dominicale: € 3,85.

Note: Sulla presente particella oggi sorge l'immobile identificato in Catasto al fg. 9 part. 205; quindi la superficie catastale risulta essere ridotta ed è pari a 318 mq circa.

A.2. Lastrico Solare:

fabbricati: intestata a

Foglio 9 mappale 205 subalterno 4, categoria F/5, superficie catastale 116, posto al piano 2, - registrata all'UTE con la scheda.

Note: Il Lastrico solare non risulta essere censito presso l'UTE di Messina; si è reso necessario, quindi, procedere alla Catastazione del bene mediante procedura Docfa.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il Lotto 001 è costituito da tre distinte particelle oggetto di esecuzione ed esattamente: particella 205 subalterno 3 (unità abitativa posta al Piano Primo); particella 205 subalterno 4 (Lastrico Solare posto al Piano Secondo) di stretta pertinenza dell'unità suddetta e la particella 357 terreno, appunto, sul quale sorge l'immobile identificato in catasto al foglio 9 particella 205.

Si è ritenuto opportuno accorpate le tre particelle ai fini di una migliore alienabilità del bene.

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Giudice Dr. SALVATORE SAIJA
Curatore/Custode: Avv. GIUSEPPE STORNILO
Perito: Arch. Maria Cinzia Tascone

Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), biblioteca (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), centro commerciale (sufficiente), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (sufficiente), parco giochi (sufficiente), polizia (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), spazi verdi (buono), supermercato (buono), teatro (sufficiente), vigili del fuoco (buono), verde attrezzato (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: agricole e commerciali i principali centri limitrofi sono Capo d'Orlando, San Marco d'Alunzio, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco dei Nebrodi.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (150), autobus (3), autostrada (2), ferrovia (4), porto (5).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da ^r
in qualità di proprietario del bene.

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 giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo del 24/10/1997 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.P.A., contro

importo ipoteca: € 129.114,22

importo capitale: € 29.954,50

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto di Precetto del 23/07/1998 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. contro

gistrato a

Sant'Agata di Militello in data 13/11/1997 ai n. 762 trascritto alla CC. RR. II. di Messina in data 15/10/1998 ai nn. 22201/18907.

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: L'unità immobiliare presenta, alla data odierna, una diversa distribuzione interna degli spazi abitabili.

Regolarizzabili mediante: Variazione Catastale da eseguire presso gli uffici catastali di competenza Mediante procedura Docfa, si procede all'aggiornamento di tutti i dati e rettifica della consistenza dell'unità immobiliare.

NOTE: L'immobile oggetto di esecuzione ad oggi non risulta presente sul foglio di mappa n. 9; a tempo dovuto, era stato censito ed inserito dalla proprietà, alla data odierna non trova riscontro sulla particella 357.

Si è reso necessario quindi procedere all' **Allineamento** dell'immobile, ossia si è fatto presente all'ufficio di competenza UTE di Messina di aggiornare e quindi riportare su Fg. 9 part.357 la sagoma della presente unità immobiliare.
Istanza presentata in data 18/02/2011, numero di protocollo 58605 ed evasa in data 13/04/2011.

Stesura planimetria Piano Primo: € 330,00
Procedura Docfa:variazione catastale: € 220,00
Costo oblazione: € 50,00
Allineamento dati su foglio 9, part. 357: € 100,00
Stesura planimetria Lastrico solare: € 330,00
Procedura docfa: nuovo inserimento catastazione: € 220,00
Costo oblazione: € 50,00
Oneri totali: € 1.300,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 100,00
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:

6.1.1)

I

(

(

)

)

I

)

)

)

)

6.1.2)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

6.2)

6.2.1)

(

(

(

)

)

)

)

Trattasi di casa isolata, ossia libera su tutti e quattro i lati e confinante con terreno stessa ditta di circa 318 mq, piantumato con alberi di ulivo e piante ornamentali.

Gli ambienti interni necessitano, infatti, esser rivisitati e soprattutto ritinteggiati, vedasi rilievo fotografico relativo del disimpegno, della cucina, della camera singola.

Nella zona soggiorno adibita a stanza da pranzo è necessario ricostituire l'integrità del controsoffitto, che presenta notevoli danni e la relativa tinteggiatura.

Al presente bene è annesso il lastrico solare soprastante, collocato al piano secondo, di circa 116 mq e il cui accesso è garantito attraverso uno dei tre balconi (ad Ovest) che caratterizzano il bene.

L'edificio è stato costruito nel 1974.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 98 di interno, ha un'altezza interna di circa 3.05.

Usufrutto a misura d' interessi. Coefficienti adeguati al nuovo tasso

La variazione, ufficializzata nell'ultima G.U. del 2010 con la pubblicazione del decreto ministeriale del 23 dicembre, deriva dalla modifica del saggio legale degli interessi (vedasi Anno nuovo, interessi legali nuovi. Aggiornata dal Mef la percentuale), salito dall'1 all'1,5% con decorrenza 1° gennaio 2011 (decreto 7 dicembre 2010). La legge 662/1996 (articolo 3, comma 164) dispone infatti che il ministro delle Finanze provveda ad adeguare le modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni *...in ragione della modificazione della misura del saggio legale degli interessi.*

I nuovi valori si applicano agli atti pubblici formati, agli atti giudiziari pubblicati o emanati, alle scritture private autenticate e a quelle non autenticate presentate per la registrazione, alle successioni aperte e alle donazioni fatte a partire dal primo giorno del 2011. In particolare, viene aggiornato - tenendo conto del nuovo saggio di interesse dell'1,5% - il prospetto dei coefficienti allegato al Tur (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro - Dpr 131/1986). I precedenti valori, con coefficienti calcolati in base al tasso dell'1%, hanno trovato applicazione dal 1° gennaio al 31 dicembre 2010.

Età del beneficiario (anni compiuti)	Nuovo coefficiente (dall'1/1/2011)	Vecchio coefficiente (dall'1/1 al 31/12/2010)
da 0 a 20	63,50	95
da 21 a 30	60,00	90
da 31 a 40	56,50	85
da 41 a 45	53,00	80
da 46 a 50	49,50	75
da 51 a 53	46,00	70
da 54 a 56	42,50	65
da 57 a 60	39,00	60
da 61 a 63	35,50	55
da 64 a 66	32,00	50
da 67 a 69	28,50	45
da 70 a 72	25,00	40
da 73 a 75	21,50	35
da 76 a 78	18,00	30
da 79 a 82	14,50	25
da 83 a 86	11,00	20
da 87 a 92	7,00	15
da 93 a 99	4,00	10

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera A. n.1354/88 del 02/11/1988 l'immobile è identificato nella zona Cs1 (residenza stagionale collinare)

Norme tecniche ed indici: **Zone Cs (residenza stagionale collinare)**

Le zone indicate con il simbolo grafico Cs riguardano le parti del territorio inedificato, destinate a nuovi complessi insediativi per residenza stagionale, per ricettività alberghiera e per le connesse attrezzature del tempo libero.

In tali zone l'attività edilizia è subordinata alla preventiva approvazione di piani di lottizzazione convenzionata, estesa ad una intera zona o a parte organica di essa ammessi ed autorizzati dal Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia.

Sui confini non sono ammesse testate cieche ed è previsto il distacco minimo di 5,00 metri.

Il distacco minimo fra edifici tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, si regola in funzione della normativa vigente.

L'indice di piantumazione è fissato in 50 alberi/ettaro.

Le norme particolari che dovranno essere rispettate nella redazione dei piani di lottizzazione e che regolano l'attività edilizia sono le seguenti:

1. la tipologia edilizia è a case isolate, ville e villini;
2. la densità territoriale massima è di 0,30 mc/mq;
3. la densità fondiaria massima è di 0,32 mc/mq;
4. l'estensione minima del piano di lottizzazione è di 7,00 ettari e al suo interno bisogna destinare ad attrezzature pubbliche, a parcheggi, e aree in 12 mq per ogni 100mc. Di volume costruito;
5. la dimensione minima dei lotti edificabili è di mq 2000;
6. l'altezza degli edifici non può superare i mt. 6,00 con un piano fuori terra, oltre il piano seminterrato;

Destinazione				Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
APPARTAMENTO	AD	USO	CIVILE	Sup. reale lorda	124,00	1,00	124,00
ABITAZIONE							
BALCONI				Sup. reale lorda	29,00	0,50	14,50
				Sup. reale lorda	153,00		138,50

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	tipologia: configurazione ad L, materiale: c.a., ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: a terrazzo in c.a, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.

<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti. Note: sono necessari gli ultimi 2 strati d'intonaco
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: calcestruzzo, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: mattone paramano, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: mattone paramano, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: esterna, rivestimento: al rustico, condizioni: sufficienti.
Impianti:	
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: ventilatori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: Sono presenti solo due unità di condizionamento dell'area: zona soggiorno-pranzo e camera doppia.

Accessori:

A.1. Terreno annesso:

è composto da alberi di ulivo ed ornamentali, che circondano l'unità abitativa.
Sviluppa una superficie complessiva di 318 mq residui
Destinazione urbanistica: Cs1 (residenza stagionale-collinare)

A.2. Lastrico Solare:

è posto al piano Secondo.

Sviluppa una superficie complessiva di 116 mq

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe perpendicolari con configurazione ad L, materiale: c.a., ubicazione: esterna, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	posizione: esterna con configurazione ad L, rivestimento: al rustico, condizioni: sufficienti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Si applicherà, quindi, il metodo di stima sintetico - comparativo; memori che la comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali rappresenta la base di qualsiasi metodologia di valutazione.

Tale criterio corrisponde ad un giudizio di equivalenza, in un dato mercato ed in un dato momento, fra il bene economico ed una quantità di moneta, ossia ricerca del più probabile valore di mercato attraverso l'individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi.

Per poter applicare tale criterio, sono state effettuate ricerche ed indagini sul mercato immobiliare locale consultando professionisti ed operatori economici del settore di provata professionalità. Sulla scorta delle informazioni assunte, opportunamente vagliate e riferite ai beni aventi medesime caratteristiche degli immobili in oggetto, si reputa equo determinare come più probabile valore di mercato degli immobili pignorati facendo riferimento alle contrattazioni effettivamente intervenute tra privati in regime di libero mercato.

Tenuto conto delle caratteristiche del bene, coincidenti per ubicazione e tipologia si assume il prezzo pari a 1.400,00-1.500,00 €/mq (nuova costruzione). Considerato che la struttura in parola è stata realizzata oltre trenta anni fa, si può applicare la riduzione per vetustà pari al 30%, per cui il prezzo di stima si riduce a 1.000,00 €/mq.

Per quanto concerne il lastrico solare annesso alla presente unità si è convenuto il prezzo di stima pari a circa 200,00 €/mq visto e considerato le caratteristiche, le condizioni attuali e l'ubicazione del bene; il prezzo di stima ulteriormente arrotondato per difetto perviene ad un valore pari a € 20.000,00

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Sant'Agata di Militello, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: site nel Comune di Capo d'Orlando (ME), Sant'Agata (ME), Rocca di Caprileone (ME), Goiosa Marea (ME) e Patti (ME).

, Riviste del settore immobiliare locale e nazionale "Vendo Casa", "L'Informatore", "Tecnocasa";

Siti internet del settore www.subito.it, www.panacead.com, www.immobiliare.it
www.eureKasa.it, www.casa.it

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE	124,00	€ 1.000,00	€ 124.000,00
BALCONI	14,50	€ 1.000,00	€ 14.500,00
	138,50		€ 138.500,00

- Valore corpo:	€ 138.500,00
- Valore accessori:	€ 26.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 164.500,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 144.750,13

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
----	----------	------------------	-------------------------------	------------------------

Giudice Dr. SALVATORE SAJA
Curatore/Custode: Avv. GIUSEPPE STORNIOLO
Perito: Arch. Maria Cinzia Tascone

A	Appartamento con annesso Terreno e Lastrico Solare.	153	€ 164.500,00	€ 144.750,13
----------	--	-----	--------------	---------------------

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:	€ 21.712,52
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.300,00
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:	€ 123.037,61
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:	€ 121.737,61

Relazione lotto 001 creata in data 16/04/2011
Codice documento: E101-98-000129-001

Beni in Sant'agata Di Militello (Messina)
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

B. Appartamento sito in Sant'Agata di Militello (Messina) frazione C/da Calarco 98 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 333/1000
- Nuda proprietà per la quota di 667/1000

Posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 64.

Identificato al catasto fabbricati: partita 1003446 intestata a

Foglio 9 mappale 205 subalterno 1, categoria A/4, classe 4, superficie catastale 55, composto da vani 2,5, posto al piano T, - rendita: 69,72, - registrata all'UTE con la scheda

B.1. Deposito - Magazzino: fabbricati: partita 1003446 intestata a

I

Foglio 9 mappale 205 subalterno 2, categoria C/2, classe 1, composto da vani 47 mq, posto al piano Terra, - rendita: € 48,55, - registrata all'UTE con la scheda.

B.2. Strada di accesso: terreni: partita 10847 intestata a

Usufruttuario Parziale (2/3).

Proprietà per 1/3. I

ONERI REALI: Proprietà per 1/3.

Foglio 9 mappale 356 qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale are 01 ca 29, - reddito agrario: € 0,53, - reddito dominicale: €1,13.

Note: La presente particella oggi non risulta essere piantumata ad ULIVETO, come indicato sulla visura relativa, ma è stata adibita a strada di accesso comune e di servizio alle varie particelle fondiarie ed edilizie; di proprietà non solo dell'esecutato ma anche degli eredi famiglia come si evince dall'Atto di provenienza del bene (allegato) e dall' Intestazione della Visura.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), biblioteca (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), centro commerciale (sufficiente), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (sufficiente), parco giochi (sufficiente), polizia (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), spazi verdi (buono), supermercato (buono), teatro (sufficiente), vigili del fuoco (buono), verde attrezzato (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: agricole e commerciali i principali centri limitrofi sono Capo d'Orlando, San Marco d'Alunzio, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco dei Nebrodi.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (150), autobus (3), autostrada (2), ferrovia (4), porto (5).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da PINTAUDI Maria Teresa in qualità di proprietario del bene

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 giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo del 24/10/1997 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.P.A., contro
i firma di Tribunale di Patti in data 24/10/1997 ai n. 461
iscritto alla CC.RR.II. di Messina in data 26/11/1997 ai nn. 27917/2387
importo ipoteca: € 129.114,22
importo capitale: € 29.954,50

- 4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento derivante da Atto di Precetto del 23/07/1998 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. contro
i firma di Tribunale di Patti in data 07/10/1998 ai nn. 720 registrato a Sant'Agata di Militello in data 13/11/1997 ai nn. 762 trascritto alla CC.RR.II. di Messina in data 15/10/1998 ai nn. 22201/18907

- 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: L'unità immobiliare presenta, alla data odierna, una diversa distribuzione interna degli spazi abitabili.

Regolarizzabili mediante: Variazione Catastale da eseguire presso gli uffici catastali di competenza Mediante procedura Docfa, si procede all'aggiornamento di tutti i dati e rettifica della consistenza dell'unità immobiliare.

Note: L'immobile oggetto di esecuzione ad oggi non risulta presente sul foglio di mappa n. 9; a tempo dovuto, era stato censito ed inserito dalla proprietà, alla data odierna non trovava riscontro sulla particella 357.

Si è reso necessario quindi procedere all'Allineamento dell'immobile, ossia si è

6.2.2

6.2.3

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Pratica in Sanatoria n.675 Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 31/10/1986- n. prot. 22241 rilasciata in data 28/06/2010

Descrizione appartamento di cui al punto B
--

Appartamento sito in Sant' Agata di Militello (Messina) frazione C/da Calarco 98 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 333/1000
- Nuda proprietà per la quota di 667/1000 (usufrutto a favore di Ceraolo Maria Rosa nata a Sant' Agata di Militello (ME) il 28/07/1933)

Composto da due grandi vani comunicanti e passanti; sul fondo a destra, invece, trovano luogo l'antibagno ed il relativo servizio igienico. L'accesso all'immobile è garantito in posizione quasi mediana lungo il lato lungo del rettangolo che descrive geometricamente l'unità immobiliare.

Posto al Piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 61

L'edificio è stato costruito nel 1974.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3.00.

Usufrutto a misura d' interessi. Coefficienti adeguati al nuovo tasso

La variazione, ufficializzata nell'ultima G.U. del 2010 con la pubblicazione del decreto ministeriale del 23 dicembre, deriva dalla modifica del saggio legale degli interessi (vedasi Anno nuovo, interessi legali nuovi. Aggiornata dal Mef la percentuale), salito dall'1 all'1,5% con decorrenza 1° gennaio 2011 (decreto 7 dicembre 2010).

La legge 662/1996 (articolo 3, comma 164) dispone infatti che il ministro delle Finanze provveda ad adeguare le modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni *...in ragione della modificazione della misura del saggio legale degli interessi*. I nuovi valori si applicano agli atti pubblici formati, agli atti giudiziari pubblicati o emanati, alle scritture private autenticate e a quelle non autenticate presentate per la registrazione, alle successioni aperte e alle donazioni fatte a partire dal primo giorno del 2011. In particolare, viene aggiornato - tenendo conto del nuovo saggio di interesse dell'1,5% - il prospetto dei coefficienti allegato al Tur (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro - Dpr 131/1986). I precedenti valori, con coefficienti calcolati in base al tasso dell' 1%, hanno trovato applicazione dal 1° gennaio al 31 dicembre 2010.

Età del beneficiario (anni compiuti)	Nuovo coefficiente (dall'1/1/2011)	Vecchio coefficiente (dall'1/1 al 31/12/2010)
da 0 a 20	63,50	95
da 21 a 30	60,00	90
da 31 a 40	56,50	85
da 41 a 45	53,00	80
da 46 a 50	49,50	75
da 51 a 53	46,00	70
da 54 a 56	42,50	65
da 57 a 60	39,00	60
da 61 a 63	35,50	55
da 64 a 66	32,00	50
da 67 a 69	28,50	45
da 70 a 72	25,00	40
da 73 a 75	21,50	35
da 76 a 78	18,00	30
da 79 a 82	14,50	25
da 83 a 86	11,00	20
da 87 a 92	7,00	15
da 93 a 99	4,00	10

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera A. n.1354/88 del 02/11/1988 l'immobile è identificato nella zona Cs1 (residenza stagionale collinare)

Norme tecniche ed indici: **Zone Cs (residenza stagionale collinare)**

Le zone indicate con il simbolo grafico Cs riguardano le parti del territorio inedificato, destinate a nuovi complessi insediativi per residenza stagionale, per ricettività alberghiera e per le connesse attrezzature del tempo libero.

In tali zone l'attività edilizia è subordinata alla preventiva approvazione di piani di lottizzazione convenzionata, estesa ad una intera zona o a parte organica di essa ammessi ed autorizzati dal Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia.

Sui confini non sono ammesse testate cieche ed è previsto il distacco minimo di 5,00 metri.

Il distacco minimo fra edifici tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, si regola con la normativa vigente.

L'indice di piantumazione è fissato in 50 alberi/ettaro.

Le norme particolari che dovranno essere rispettate nella redazione dei piani di lottizzazione e che regolano l'attività edilizia sono le seguenti:

1. la tipologia edilizia è a case isolate, ville e villini;
2. la densità territoriale massima è di 0,30 mc/mq;
3. la densità fondiaria massima è di 0,32 mc/mq;
4. l'estensione minima del piano di lottizzazione è di 7,00 ettari e al suo interno bisogna destinare ad attrezzature pubbliche, a parcheggi, e aree in 12 mq per ogni 100mc. Di volume costruito;
5. la dimensione minima dei lotti edificabili è di mq 2000;
6. l'altezza degli edifici non può superare i mt. 6,00 con un piano fuori terra, oltre il piano seminterrato;

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
APPARTAMENTO DI TIPO POPOLARE	Sup. reale lorda	52,00	1,00	52,00
BALCONI	Sup. reale lorda	9,00	0,50	4,50
	Sup. reale lorda	61,00		56,50

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	tipologia: configurazione ad L, materiale: c.a., ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: scuretti, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: a terrazzo in c.a, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti. Note: sono necessari gli ultimi 2 strati d'intonaco
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: calcestruzzo, condizioni: quasi sufficiente.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle in graniglia di marmo, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, condizioni: sufficienti.

Impianti:

<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

B.1. Deposito Magazzino: è posto al piano terra, è composto da unico grande vano, adibito a deposito attrezzi, avente una configurazione rettangolare allo stato rustico..

Sviluppa una superficie complessiva di 47 mq

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

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: sufficienti.

Copertura: tipologia: copertura piana, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: al rustico, condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: al rustico, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, condizioni: buone.

Elettrico: tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: non a norma.

B.2. Strada di accesso: La presente particella oggi non risulta essere piantumata ad ULIVETO, come indicato nella visura relativa, ma è stata adibita a strada comune e di servizio alle varie particelle fondiari ed edilizie; di proprietà non solo dell'esecutato ma anche degli eredi famiglia PINTAUDI, come si evince dall'Atto di provenienza del bene (allegato) e dall' Intestazione della Visura.

Sviluppa una superficie complessiva di 129 mq

Destinazione urbanistica: Cs1 (residenza Stagionale- collinare)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Si applicherà, quindi, il metodo di stima sintetico - comparativo; memori che la comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali rappresenta la base di qualsiasi metodologia di valutazione.

Tale criterio corrisponde ad un giudizio di equivalenza, in un dato mercato ed in un dato momento, fra il bene economico ed una quantità di moneta, ossia ricerca del più probabile valore di mercato attraverso l'individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi.

Per poter applicare tale criterio, sono state effettuate ricerche ed indagini sul mercato immobiliare locale consultando professionisti ed operatori economici del settore di provata professionalità.

Sulla scorta delle informazioni assunte, opportunamente vagliate e riferite ai beni aventi medesime caratteristiche degli immobili in oggetto, si reputa equo determinare come più probabile valore di mercato degli immobili pignorati facendo riferimento alle contrattazioni effettivamente intervenute tra privati in regime di libero mercato.

Tenuto conto delle caratteristiche del bene, coincidenti per ubicazione e tipologia si assume il prezzo pari a 1.200,00-1.300,00 €/mq (nuova costruzione). Considerato che la struttura in parola è stata realizzata oltre trenta anni fa, si può applicare la riduzione per vetustà pari a circa il 30%, per cui il prezzo di stima si riduce a 800,00 €/ mq, ulteriormente arrotondato per difetto.

Per quanto riguarda il magazzino-deposito annesso al presente lotto si reputa opportuno orientarsi per una valutazione a corpo pari a € 10.000,00 ossia circa 200,00 €/mq, poichè il bene presenta un'altezza utile interna pari h= 1.50 m, quindi non fruibile e non rispettoso della normativa vigente in materia.

Per via dell'altezza tale destinazione non può esser mutata.

La particella n. 356, che risulta essere adibita a strada di accesso alle varie unità fondiarie ed edilizie di proprietà sia di resa ma anche degli Eredi vedasi visura storica allegata.

Gli si attribuisce un valore complessivo pari a € 3.22500, ossia € 25/mq x 129 mq.

Il Valore complessivo quote e diritto è uguale a € 2.837.81 : 3 (numero dei proprietari in regime di piena proprietà) = € 945,00

Mentre il valore delle Nuda Proprietà = € 388,00 (di

Si approssima per difetto e si attribuisce un valore a corpo alla part. 356 pari a € 1.200,00

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Sant' Agata di Militello, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: site nel Comune di Capo d'Orlando (ME), Sant' Agata (ME), Rocca di Caprileone (ME), Goiosa Marea (ME) e Patti (ME).

Riviste del settore immobiliare locale e nazionale "Vendo Casa", "L'Informatore", "Tecnocasa";

Siti internet del settore www.subito.it www.panacead.com www.immobiliare.it
www.eurekasa.it www.casa.it

8.3. Valutazione corpi

B. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
APPARTAMENTO DI TIPO POPOLARE	52,00	€ 800,00	€ 41.600,00
BALCONI	4,50	€ 800,00	€ 3.600,00
	56,50		€ 45.200,00

- Valore corpo:	€ 45.200,00
- Valore accessori:	€ 11.200,00
- Valore complessivo intero:	€ 56.400,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 49.628,62

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	Appartamento con annesso deposito - magazzino, strada di accesso.	61	€ 56.400,00	€ 49.628,62

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 7.444,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 700,00

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

Giudice Dr. SALVATORE SAIJA
Curatore/Custode: Avv. GIUSEPPE STORNILOLO
Perito: Arch. Maria Cinzia Tascone

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:	€ 42.184,42
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:	€ 41.484,42

Relazione lotto 002 creata in data 16/04/2011
Codice documento: E101-98-000129-002

Beni in Sant'agata Di Militello (Messina)
Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

C. Terreno (Residenza Stagionale collinare) sito in Sant'Agata di Militello (Messina) frazione C/da Calarco 98 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 333/1000
- Nuda proprietà per la quota di 667/1000

Superficie complessiva di circa mq 501.

Identificato in catasto:

- terreni: partita 10847 intestata a

Usufruttuario Parziale (2/3). E

Proprietà 1/3.

Foglio 9 mappale 361 qualità AGRUMETO, classe 4, superficie catastale are 04 ca 58, - reddito agrario: € 6,98, - reddito domenicale: €12,30.

- terreni: partita 10847 intestata a

Usufruttuario Parziale (2/3). I

; DIRITTI ED ONERI REALI:

Proprietà 1/3.

Foglio 9 mappale 366 qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale are 00 ca 25, - reddito agrario: € 0,10, - reddito domenicale: €0,22.

- terreni: partita 10847 intestata a

Usufruttuario Parziale (2/3).

ITTI ED ONERI REALI:

Proprietà 1/3.

Foglio 9 mappale 367 qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale are 00 ca 18, - reddito agrario: € 0,07, - reddito domenicale: €0,16.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), biblioteca (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), centro commerciale (sufficiente), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (sufficiente), parco giochi (sufficiente), polizia (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), spazi verdi (buono), supermercato (buono), teatro (sufficiente), vigili del fuoco (buono), verde attrezzato (sufficiente).
- Caratteristiche zone limitrofe: agricole e commerciali i principali centri limitrofi sono Capo d'Orlando, San Marco d'Alunzio, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco dei Nebrodi.
- Collegamenti pubblici (km): aeroporto (150), autobus (3), autostrada (2), ferrovia (4), porto (5).

3. STATO DI POSSESSO:

Giudice Dr. SALVATORE SAHA
Curatore/Custode: Avv. GIUSEPPE STORNILO
Perito: Arch. Maria Cinzia Tascone

NOTE: Il lotto 003 è formato da tre distinti appezzamenti di terreno identificati in sede Catastale dalle particelle: 361 di mq 458, 366 di mq 25 e 367 di mq 18; Le tre particelle presentano una superficie complessiva pari a 501 mq.

Avendo due delle tre particelle una consistenza esigua e quindi non vendibili singolarmente perchè non rilevante la capacità edificatoria, si reputa opportuno accorpate le tre distinte unità per una migliore alienabilità del bene.

La particella 356 risulta essere per intero adibita a strada di accesso comune: sia alla particella 205, sub 3 (appartamento di tipo popolare); alla limitrofa particella 64 (non oggetto di esecuzione) ed ai terreni sottostanti, anch'essi non tutti di proprietà della Sig.ra Pintaudi Maria Teresa.

Risulta essere, quindi, un bene comune non censibile. Ma non si procede alla rettifica catastale perchè appunto diversi sono i proprietari e non eseguiti.

PINTAUDI Maria Teresa in qualità di proprietario del bene.

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 giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo del 24/10/1997 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.P.A., contro

a firma di Tribunale di Patti in data 24/10/1997 al n.

461, iscritto alla CC. RR. II. di Messina in data 26/11/1997 ai nn. 27917/2387

importo ipoteca: € 129.114,22

importo capitale: € 29.954,50

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto di Precetto del 23/07/1998 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. contro

a firma di Tribunale di Patti in data 07/10/1998 al n. 720, registrato a

Sant'Agata di Militello in data 13/11/1997 al n. 762, trascritto alla CC.RR.II. di Messina in data 15/10/1998 ai nn. 22201/18907

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: Una delle tre particelle (esattamente la part. 367) che costituisce il lotto 003 non figura sul foglio di mappa attuale digitale; è presente invece sul vecchio foglio cartaceo.

Regolarizzabili mediante: Richiesta di Allineamento mappe;

l'istanza è stata presentata e protocollata in data 31/03/2011 al n. 103833 presso la sede catastale di Messina ed evasa in data 14/04/2011.

Istanza Allineamento mappe: € 100,00

Oneri totali: € 100,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 300,00

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:

Giudice Dr. SALVATORE SAIJA
Curatore/Custode: Avv. GIUSEPPE STORNIOLO
Perito: Arch. Maria Cinzia Tascone

6.1 Attuali proprietari:

6.1.1F

l
(
(
l
l
l
l
l
l

6.1.2

l
l

6.2

6.2.1

l
l
l
l
l
l
l
(
(
-
c
2
-
l
-
l
l
l
2

6.2.2F

(
c
(
(
c
F
l
c
l
s

6.2.3)

Descrizione **terreno residenziale (residenza Stagionale)** di cui al punto **C**

Terreno residenziale (residenza Stagionale) sito in Sant'agata Di Militello (Messina) frazione C/da Calarco 98 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 333/1000
- Nuda proprietà per la quota di 667/1000 (usufrutto a favore di Ceraolo Maria Rosa nata a Sant'Agata di Militello (ME) il 28/07/1933)

Superficie complessiva di circa mq 501.

Identificato in catasto:

- terreni: partita 10847 intestata a

Parziale (2/3).

DIRITTI ED ONERI REALI: Proprietà 1/3.

Foglio 9 mappale 361 qualità AGRUMETO, classe 4, superficie catastale are 04 ca 58, - reddito agrario: € 6,98, - reddito dominicale: €12,30.

- terreni: partita 10847 intestata a

ED ONERI REALI: Usufruttuario

Parziale (2/3).

DIRITTI ED ONERI REALI: Proprietà 1/3

Foglio 9 mappale 366 qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale are 00 ca 25, - reddito agrario: € 0,10, - reddito dominicale: €0,22.

- terreni: partita 10847 intestata a

DIRITTI ED ONERI REALI: Usufruttuario

Parziale (2/3).

DIRITTI ED ONERI REALI: Proprietà 1/3.

Foglio 9 mappale 367 qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale are 00 ca 18, - reddito agrario: € 0,07, - reddito dominicale: €0,16.

Il terreno ha una forma irregolare.

Le sistemazioni agrarie presenti sono uliveto

I sistemi irrigui non sono presenti

Le colture in atto sono: erbacee, arboree.

Usufrutto a misura di interessi. Coefficienti adeguati al nuovo tasso

La variazione, ufficializzata nell'ultima G.U. del 2010 con la pubblicazione del decreto ministeriale del 23 dicembre, deriva dalla modifica del saggio legale degli interessi (vedasi Anno nuovo, interessi legali nuovi. Aggiornata dal Mef la percentuale), salito dall'1 al'1,5% con decorrenza 1° gennaio 2011 (decreto 7 dicembre 2010).

La legge 662/1996 (articolo 3, comma 164) dispone infatti che il ministro delle Finanze provveda ad adeguare le modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni *...in ragione della modificazione della misura del saggio legale degli interessi*. I nuovi valori si applicano agli atti pubblici formati, agli atti giudiziari pubblicati o emanati, alle scritture private autenticate e a quelle non autenticate presentate per la registrazione, alle successioni aperte e alle donazioni fatte a partire dal primo giorno del 2011. In particolare, viene aggiornato - tenendo conto del nuovo saggio di interesse dell'1,5% - il prospetto dei coefficienti allegato al Tur (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro - Dpr 131/1986). I precedenti valori, con coefficienti calcolati in base al tasso dell'1%, hanno trovato applicazione dal 1° gennaio al 31 dicembre 2010.

Età del beneficiario (anni compiuti)	Nuovo coefficiente (dall'1/1/2011)	Vecchio coefficiente (dall'1/1 al 31/12/2010)
da 0 a 20	63,50	95
da 21 a 30	60,00	90
da 31 a 40	56,50	85
da 41 a 45	53,00	80
da 46 a 50	49,50	75
da 51 a 53	46,00	70
da 54 a 56	42,50	65
da 57 a 60	39,00	60
da 61 a 63	35,50	55
da 64 a 66	32,00	50
da 67 a 69	28,50	45
da 70 a 72	25,00	40
da 73 a 75	21,50	35
da 76 a 78	18,00	30
da 79 a 82	14,50	25
da 83 a 86	11,00	20
da 87 a 92	7,00	15
da 93 a 99	4,00	10

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera A. n.1354/88 del 02/11/1988 l'immobile è identificato nella zona Cs1 (residenza stagionale collinare)

Norme tecniche ed indici: **Zone Cs (residenza stagionale)**

Le zone indicate con il simbolo grafico Cs riguardano le parti del territorio inedificato, destinate a nuovi complessi insediativi per residenza stagionale, per ricettività alberghiera e per le connesse attrezzature del tempo libero.

In tali zone l'attività edilizia è subordinata alla preventiva approvazione di piani di lottizzazione convenzionata, estesa ad una intera zona o a parte organica di essa della estensione minima...
...ammessi ed autorizzati dal Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia.

Sui confini non sono ammesse testate cieche ed è previsto il distacco minimo di 5,00 metri.

Il distacco minimo fra edifici tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, si regola.

L'indice di piantumazione è fissato in 50 alberi/ettaro.

Le norme particolari che dovranno essere rispettate nella redazione dei piani di lottizzazione e che regolano l'attività edilizia sono le seguenti:

1. la tipologia edilizia è a case isolate, ville e villini;
2. la densità territoriale massima è di 0,30 mc/mq;
3. la densità fondiaria massima è di 0,32 mc/mq;
4. l'estensione minima del piano di lottizzazione è di 7,00 ettari e al suo interno bisogna destinare ad attrezzature pubbliche, a parcheggi, e aree in 12 mq per ogni 100mc. Di volume costruito;
5. la dimensione minima dei lotti edificabili è di mq 2000;
6. l'altezza degli edifici non può superare i mt. 6,00 con un piano fuori terra, oltre il piano seminterrato;

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziato	Coefficiente	Valore equivalente
RESIDENZA STAGIONALE	Sup. reale lorda	501,00	1,00	501,00
	Sup. reale lorda	501,00		501,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il terreno, sito nel comune di Sant' Agata di Militello C/da Calarco e identificato in catasto al fg. 9 partt. 361, 366, 367. Tenuto conto delle caratteristiche del bene, sopra descritte, e del fatto che il terreno si trova in zona Cs1; si è giunti nella determinazione di attribuire a detta unità fondiaria, il prezzo di stima pari a €/mq 15,00; ritenuto che i prezzi per unità simili dello stesso tipo ubicati in zone limitrofe variano da un minimo di €/mq 12,00 ad un massimo di €/mq 16,00.

Il lotto 003 è un terreno coltivato prevalentemente ad uliveto di seconda classe (ci sono piantumate circa 14/16 piante di ulivo, con la presenza di qualche albero di agrumi), presenta una superficie complessiva di 501 mq; una parte, più della metà, si sviluppa in leggero declivio, la parte restante, piuttosto pianeggiante.

Il terreno, avente una configurazione geometrica irregolare, è ben soleggiato con esposizione a mezzogiorno e presenta buone caratteristiche di fertilità, come si evince dallo stato di vegetazione degli ulivi, nonché dall'abbondante strato vegetale e dalla sua composizione chimica e granulometrica.

L'accesso all'unità fondiaria, così costituita, è garantito attraversando la particella 356, oggi adibita non più ad uliveto come risulta dall'indagine catastale, ma trasformata in strada di accesso comune al terreno oggetto di esecuzione e ad altre particelle sia fondiarie che edilizie, non eseguite.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Sant' Agata di Militello, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: site nel Comune di Capo d'Orlando (ME), Sant' Agata di Militello (ME), Rocca di Caprileone (ME), Goiosa Marea (ME) e Patti (ME).

Riviste del settore immobiliare locale e nazionale "Vendo Casa", "L'Informatore", "Tecnocasa";

Siti internet del settore www.subito.it www.panacead.com www.immobiliare.it www.eurekasa.it www.casa.it

8.3. Valutazione corpi

C. Terreno residenziale (residenza Stagionale)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
RESIDENZA STAGIONALE	501,00	€ 15,00	€ 7.515,00
- Valore corpo:			€ 7.515,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 7.515,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 6.612,75

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C	Terreno (residenza stagionale)	501	€ 7.515,00	€ 6.612,75

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:

€ 991,91

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 100,00

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:

€ 5.620,84

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:

€ 5.520,84

Relazione lotto 003 creata in data 16/04/2011
 Codice documento: E101-98-000129-003

il perito
 Arch. Maria Cinzia Tascone

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
 Oggi 19.4.2011



IL CANCELLIERE B3
 Dott.ssa Pina Miraglotta

Giudice Dr. SALVATORE SAIJA
 Curatore/Custode: Avv. GIUSEPPE STORNILO
 Perito: Arch. Maria Cinzia Tascone