

**Beni in San Marco D'alunzio (Messina) via Ferrarolo
Lotto 016**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/3 di terreno residenziale sito in San Marco D'alunzio (Messina) via Ferrarolo.
Superficie complessiva di circa mq 195.

proprietario per 1/3; foglio 28 mappale 78 qualità fico india, classe u, superficie catastale 195, - reddito agrario: € 0,40, - reddito domenicale: € 0,91.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria
Caratteristiche zone limitrofe: agricole

E

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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 Tribunale di Patti del 15/02/1997 a favore di BANCO DI ROMA S.P.A., con atto iscritto a Messina in data 29/09/1997 ai nn. 22103/1946
4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento derivante da verbale di pignoramento a favore di BANCO DI ROMA S.p.A. a firma di Ufficiale Giudiziario in data 28/01/2000 ai nn. 22/2000 trascritto a Messina in data 14/02/2000 ai nn. 3484/2020
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: Nessuna difformità*

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:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione terreno residenziale di cui al punto A
--

Piena proprietà per la quota di 1/3 di terreno residenziale sito in San Marco D'alunzio (Messina) via Ferrarolo.
Superficie complessiva di circa mq 195.

OE

proprietario per 1/3: foglio 28 mappale 78 qualità fico india, classe u, superficie catastale 195, - reddito agrario: € 0,40, - reddito domenicale: € 0,91.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona (BO) Residenziale di completamento

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno residenziale	Sup. reale lorda	29.000,00	1,00	29.000,00
	Sup. reale lorda	29.000,00		29.000,00

Accessori:

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

Stima per comparazione con immobili simili, oggetto di compravendita, tenuto conto del mercato locale nonché da informazioni assunte in loco da operatori del settore.

8.2. Fonti di informazione

ufficio tecnico di San Marco D'Alunzio, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Esperti immobiliari.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno residenziale	195	€ 29.000,00	€ 9.666,67

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Giudice Dr. SALVATORE SAUA
Perito: Ing. CALOGERO CERASO



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:

€ 1.450,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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:

€ 8.216,67

Relazione lotto 016 creata in data 31/10/2008
Codice documento: E101-20-000010-016

il perito

Ing. CALOGERO CERASO

E



Giudice Dr. SALVATORE SAIJA
Perito: Ing. CALOGERO CERASO