Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 805e3520a8ad1e2 - Firmato Da: ZANGHI' RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e9792

TRIBUNALE DI MESSINA
SECONDA SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata
promossa da:
[redacted]

Sede legale: Messina
Sede operativa: Messina

N. Gen. Rep. **000110/21**

Giudice Dr. **Dott. Daniele Carlo Madia**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. RITA ZANGHI'
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 687
Iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 00
C.F. ZNGRTI66C59F158S

con studio in Messina (Messina) VIA GELONE N° 9
telefono: 090.672910
cellulare: 3480741551

email: rita.Zanghi@alice.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]

Beni in Rometta (Messina) Via San Cono n. 193
Lotto 001

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**
   A. Piena proprietà per la quota di 1/1000 di casa unifamiliare sito in Rometta (Messina) Via San Cono n. 193.
   Il fabbricato per civile abitazione oggetto della procedura esecutiva, è sito nel comune di Rometta (ME), in via San Cono n. 193. Trattasi di una vecchia costruzione realizzata prima del 1967, in muratura portante a tre elevazioni fuori terra, seminterrato, piano terra e primo piano. L'immobile è censito all'ufficio del catasto al foglio 17 particella 376 sub 3, confina: con i sub 4, 5, 6, con terrapieno al piano seminterrato e con via San Cono, da dove si accede con ingresso autonomo e indipendente. La distribuzione dei vari ambienti dell'immobile ricalca un po la tipologia delle costruzioni di un tempo, infatti troviamo al piano seminterrato un solo vano e una rampa di scale che permette di raggiungere il piano terra, composto da due camere da letto , un disimpegno un'altra camera e il bagno con vasca. Ancora salendo tramite un'altra rampa di scale si arriva al primo piano dove troviamo un soggiorno, un disimpegno con il forno a legna, un cucinino, una cucina grande e un terrazzo a livello di circa 10 mq.
   Lo stato conservativo dell'abitazione è carente, poichè per un lungo periodo è stato disabitato, quindi necessita di vari interventi come il rifacimento dell'impianto elettrico e relativa messa a norma, dell'impianto idrico, il rifacimento del bagno e della cucina, dell'impianto di riscaldamento che si deve realizzare ex novo , allo stato di fatto è presente solo una stufa a legna al piano terra. Inoltre sono evidenti sulle pareti e sui soffitti, ammaloramenti, presumibilmente dovuti ad infiltrazioni d'acqua provenienti dalla terrazza a livello del primo piano, dalle facciate e da umidità di risalita nel piano seminterrato, di conseguenza si devono eliminare le infiltrazioni d'acqua, e rifare la pitturazione. L'immobile ha una superficie lorda di circa 151 mq.
   Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] proprietà per 2/9 + 7/9 foglio 17 mappale 376 subalterno 3, categoria A/4, classe 3, superficie catastale totale 151 mq – totale escluse aree scoperte 147 mq, composto da vani 7 vani, posto al piano S1 T-1, - rendita: Euro 318,14.

2. **DESCRIZIONE SOMMARIA:**
   Caratteristiche zona: periferica (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
   Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. **STATO DI POSSESSO:**
   Occupato da [redacted] 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: Nessuna
   4.2.2. Pignoramenti:
   Pignoramento derivante da Mutuo Ipotecario a favore di [redacted] contro [redacted] a firma di Ufficiale Giudiziario sede Messina in data 16/01/2020 ai nn. 4039 in data 30/01/2020 ai nn. 2360/1739

Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 805e3520a8ad1e2 - Firmato Da: ZANGHI' RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e9792

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]

Pignoramento derivante da da mutuo ipotecario a favore di [redacted] contro [redacted] a firma di ufficiale Giudiziario in data 15/07/2020 ai nn. 1438 in data 04/09/2020 ai nn. 20224/14519

Pignoramento derivante da Mutuo Ipotecario a favore di [redacted] contro [redacted] a firma di Ufficiale Giudiziario in data 08/06/2021 ai nn. 1646 in data 02/07/2021 ai nn. 17763/13883

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: all'ufficio tecnico del comune di Rometta non ci sono documenti riguardanti l'immobile

4.3.2. Conformità catastale:

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]. l'immobile in oggetto è così pervenuto:

la quota di 2/9 per successione legittima in morte di [redacted]

la quota di 7/9 per atto di donazione, da potere di [redacted] ad oggi in forza di Atto di Donazione a firma di Notaio Dott.ssa Monica Rita in data 26/02/2019 ai nn. 29451/9457 registrato a S. Agata di Militello in data 12/03/2019 ai nn. 6262/4611

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **casa unifamiliare** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1000 di casa unifamiliare sito in Rometta (Messina) Via San Cono n. 193.

Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 806e3520a8acf1e2 - Firmato Da: ZANGHI' RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e9792

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]

Il fabbricato per civile abitazione oggetto della procedura esecutiva, è sito nel comune di Rometta (ME), in via San Cono n. 193. Trattasi di una vecchia costruzione realizzata prima del 1967, in muratura portante a tre elevazioni , seminterrato, piano terra e primo piano. L'immobile è censito all'ufficio del catasto, al foglio 17 particella 376 sub 3. Confina: con i sub 4,5, 6, con terrapieno al piano seminterrato e con via San Cono da dove si accede con ingresso autonomo e indipendente. La distribuzione dei vari ambienti dell'immobile, ricalca un po la tipologia delle costruzioni di un tempo, infatti troviamo al piano seminterrato un solo vano e una rampa di scale che permette di raggiungere il piano terra, composto da due camere da letto , un disimpegno un'altra camera e il bagno con vasca, Ancora salendo tramite un'altra rampa di scale si arriva al primo piano, dove troviamo un soggiorno un disimpegno con il forno a legna, un cucinino, una cucina grande e un terrazzo a livello di circa 10 mq.
Lo stato conservativo dell'abitazione è carente, poiché è rimasto disabitato per lungo tempo, quindi sono necessari parecchi interventi, come il rifacimento dell'impianto elettrico e relativa messa a norma, dell'impianto idrico, rifacimento del bagno e della cucina, dell'impianto di riscaldamento che si deve realizzare ex novo , allo stato attuale è presente solo una stufa a legna al piano terra. Inoltre sono evidenti sulle pareti e sui soffitti, ammaloramenti presumibilmente dovuti ad infiltrazioni d'acqua provenienti dalla terrazza a livello del primo piano, dalle facciate e da umidità di risalita nel piano seminterrato, di coseguenza si devono eliminare le infiltrazioni d'aequa, e rifare la pitturazione. L'immobile ha una superficie lorda di circa 151 mq.
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] C.F. [redacted] proprietà per 2/9 + 7/9 foglio 17 mappale 376 subalterno 3, categoria A/4, classe 3, superficie catastale totale 151 mq - totaleescluse aree scoperte 147 mq, composto da vani 7 vani, posto al piano SI T 1, - rendita: Euro 318,14.
L'edificio è stato costruito nel prima del 1967.
L'unità immobiliare è identificata con il numero n. 193 di interno.

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente e in forza di delibera D.D. N° 1166/DRU DE4L 12.12.2005 l'immobile è identificato nella zona B1 Zone edificate del centro urbano come da P.d.F.
Norme tecniche ed indici: Riguardano la zona edificata del centro urbano dove si riscontra la compresenza di tipologie architettonicamente unitarie e uniformicon altre costituite da interventi edilizi frazionati ed architettonicamente disomogenei, nelle quali molte costruzioni sono state sostituite da edifici più o meno recenti, il P.R.G. si attua per intervento ediliziodiretto (concessione o autorizzazione) nel rispettodei seguenti indici:
FRAZIONI DI RAPANO SUPERIORE E INFERIORE , OLIVETO SCALONE, S. CONO,SAFI,CONDURI,, GIMELLO NE' MONACI,BARRERA ,
S. SEBASTIANO,S. DOMENICA:
If = 3,00 mc/mq
Hmax = 9,50 m. - numero piani fuori terra 3;
Rapporto di copertura:
Per aree da mq 1 a mq 500 il 60%
per aree da mq 501 a mq1.000 il 50%
Per aree da mq 1.001 ed oltre, il 40%;
Per superfici superiori a mq 3,000 l'edificazione è consentita solo previa lottizzazione, nel rispetto degli indici di zona di cui sopra e degli standard urbanistici pari a mq 18/ab da destinarsi esclusivamente a verde pubblico.
In detta zona è ammessa la nuova edificazione, la ristrutturazione edilizia, la demolizione e ricostruzione e la sopraelevazione nel rispetto delle norme e degli indici anzidetti.
La nuova edificazione è subordinata negli negli ambiti perimetrati, alla preventiva attuazione dei dispositivi di cui al precedente art. 20.
Nel piano regolatore adottato:

Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 805e3520ea8d1e2 - Firmato Da: ZANGHI' RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e9792

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
	Sup. reale lorda	151,00	1,00	151,00
	Sup. reale lorda	**151,00**		**151,00**

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il procedimento estimativo che si è utilizzato è il metodo sintetico-comparativo che si basa sul confronto dei valori a mq di immobili simili a quello di stimare (zona della città, servizi presenti, caratteristiche e tipologia dell'edificio, stato di conservazione, ecc,..), posti di recente sul mercato.In base a ricerche effettuate dalla sottoscritta sulle quotazioni immobiliari, in questa zona si è potuto stabilire un valore unitario che varia da € 550 a mq. A € 800,00 a mq. Viste però le attuali condizioni fatiscenti e di abbandono dell'immobile, a tale valore va applicato un deprezzamento quantificato in funzione degli interventi necessari per ristrutturare l'abitazione. Nel caso specifico, dovendo rifare , impianti , pavimentti, servizi, tinteggiature , infissi opere murarie si calcola un valore unitario di € 500,00;

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Rometta, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia delle Entrate banca dati Stime Immobiliari
FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti);.

8.3. Valutazione corpi

A. casa unifamiliare

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 500

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
	151,00	€ 500,00	€ 75.500,00
- Valore corpo:			**€ 75.500,00**
- Valore accessori:			**€ 0,00**
- Valore complessivo intero:			**€ 75.500,00**
- Valore complessivo diritto e quota:			**€ 75.500,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	casa unifamiliare	151	€ 75.500,00	€ 75.500,00

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:	**€ 11.325,00**
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**

Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 805a3520a8ad1b2 - Firmato Da: ZANGHI' RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e9792

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 64.175,00**

Relazione lotto 001 creata in data 22/05/2002
Codice documento: E080-21-000010-001

il perito
Arch. RITA ZANGHI'

Firmato Da: ZANGHI' RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e9792
Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 8056352dabad102

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009