
TRIBUNALE DI MESSINA
II SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata
promossa da:
BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA

N. Gen. Rep. 000218/16

Giudice Dr. Danilo Maffa

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Antonino Torre
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 2128
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina
C.F. TRRNNN68H06F158N- P. Iva 02803890835

con studio in Messina (Messina) Via S. Sebastiano 15
telefono: 090674912
cellulare: 330592294
fax: 090674912
email: nino.torre@tiscali.it



**Beni in Messina (Messina)
Lotto 003****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione sito in Messina (Messina) frazione San Placido Calonerò .

Composto da tre camere, cucina, bagno e corridoio e si sviluppa su un'unica elevazione. L'unità immobiliare è autonoma ed è raggiungibile direttamente dalla Strada Provinciale 35 tramite numerose rampe di scale, poste su terrapieni, che permettono di superare il dislivello di oltre 15 mt esistente tra la quota della strada e quella del piano fundale del fabbricato. sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 70

Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 197 mappale 1099 categoria A/3, classe 7, composto da vani 4 vani, posto al piano T, - rendita: 165,27 euro.
- terreni: foglio 197 mappale 81 superficie catastale 3,10 are.
- fabbricati: foglio 197 mappale 1240 subalterno 1, categoria A/4, classe 9, composto da vani 3 vani, - rendita: 63,52 euro.

Note: Tale particella ricade sul terreno identificato al Fg 197 part. 81, ma è stato accertato dall'Ufficio del Catasto di Messina che trattasi di uno sconfinamento e, pertanto, di altra ditta. Difatti si è proceduto d'ufficio con Voltura del 10/03/2017 a

l'intestatario accertando che la proprietà è di terzi, ossia come si evince dalla visura allegata alla presente e, pertanto, detta particella (1240) non rientra nella presente vendita

- A.1. **Corte:** fabbricati: foglio 197 mappale 1099
A.2. **Terreno adiacente** alfabbricati: foglio 197 mappale 81
fabbricato:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato ()

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:*

Pignoramento derivante da Atto di pignoramento immobiliare del 23/06/2016 a

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:*

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 Atto di pignoramento immobiliare del 23/06/2016 a

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:	<i>Nessuna</i>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<i>Nessuna</i>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<i>Nessuna</i>

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.2 Precedenti proprietari:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica n. 2052 del 17/06/2014 di Costituzione di un fabbricato ad una sola elevazione intestata a Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) rilasciata in data 17/06/2014

Descrizione **abitazione** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione sito in Messina (Messina) frazione San Placido Calonerò .

Composto da tre camere, cucina, bagno e corridoio e si sviluppa su un'unica elevazione.

L'unità immobiliare è autonoma ed è raggiungibile direttamente dalla Strada Provinciale 35 tramite numerose rampe di scale, poste su terrapieni, che permettono di superare il dislivello di oltre 15 mt esistente tra la quota della strada e quella del piano fondale del fabbricato. sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 70

Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 197 mappale 1099 categoria A/3, classe 7, composto da vani 4 vani, posto al piano T, - rendita: 165,27 euro.
- terreni: foglio 197 mappale 81 superficie catastale 3,10 are.
- fabbricati: foglio 197 mappale 1240 subalterno 1, categoria A/4, classe 9, composto da vani 3 vani, - rendita: 63,52 euro.

Note: Tale particella ricade sul terreno identificato al Fg 197 part. 81, ma è stato accertato dall'Ufficio del Catasto di Messina che trattasi di uno sconfinamento e, pertanto, di altra ditta. Difatti si è proceduto d'ufficio con Voltura del 10/03/2017 a modificare l'intestatario accertando che la proprietà è di terzi, ossia come si evince dalla visura allegata alla presente e, pertanto, detta particella (1240) non rientra nella presente vendita



Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona E1 - Verde agricolo

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
abitazione	Sup. reale lorda	70,00	1,00	70,00
	Sup. reale lorda	70,00		70,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura: tipologia: a terrazzo.
Fondazioni: materiale: c.a..
Strutture verticali: materiale: c.a..
Travi: materiale: c.a..

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone.

Accessori:

A.1. Corte: fabbricati: foglio 197 mappale 1099
Sviluppa una superficie complessiva di 300
Destinazione urbanistica: E1

A.2. Terreno adiacente al fabbricato: fabbricati: foglio 197 mappale 81

Sviluppa una superficie complessiva di 310
Destinazione urbanistica: E1

Note: su questa particella ricade una porzione di fabbricato (part. 1240) di proprietà del confinante come accertato dall'Ufficio del Catasto di Messina, oltre a parte di terrazzamenti che permettono di raggiungere, tramite le scale esistenti, il fabbricato principale del presente lotto. Pertanto è oggetto della vendita, esclusivamente, la proprietà dell'area e non la proprietà superficiale, vista l'esistenza di parte di edificio di proprietà del confinante

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

Per la valutazione degli immobili oggetto della presente si procederà adottando il criterio di stima sintetico ottenuto paragonando il bene da stimare con altri similari di cui è noto il valore. Quindi, istituendo gli opportuni ragguagli che tengono conto delle eventuali differenze dovute all'ubicazione, alla centralità, alla vetustà ed a quanto altro costituisce elemento di differenziazione, è possibile determinare il prezzo di mercato più probabile.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: agenzie immobiliari operanti sul territorio, Osservatori dei Mercati Immobiliari di enti riconosciuti quali FIAP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e NOMISMA.

8.3. Valutazione corpi**A. abitazione**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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



Esecuzione Forzata N.000218/16
promossa da: BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
abitazione	70,00	€ 600,00	€ 42.000,00
- Valore corpo:			€ 42.000,00
- Valore accessori:			€ 1.800,00
- Valore complessivo intero:			€ 43.800,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 43.800,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	abitazione con annesso			
A	corte, terreno adiacente al fabbricato.	680	€ 43.800,00	€ 43.800,00

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:

€ 6.570,00

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:

€ 37.230,00

il perito
Ing. Antonino Torre

Giudice Dr. Danilo Maffa
Perito: Ing. Antonino Torre

