

---

**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*





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 Concessione 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'intestatarario 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  
fabbricato:

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

