
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. TRRNN68H06F158N- 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) Via Pietro Castelli n. 49
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito sito in Messina (Messina) frazione Gravitelli Via Pietro Castelli n. 49.
Composto da un unico ambiente, oltre bagno e antibagno e si trova al piano primo sottostrada.
L'immobile presenta tracce di infiltrazioni provenienti dagli immobili soprastanti e/o dalla colonne di scarico condominiali. sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **105**
Identificato al catasto fabbricati: foglio 112 mappale 306 subalterno 35, categoria C/2, classe 1, composto da vani 96 mq, posto al piano S1, - rendita: 123,95 euro.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: farmacie (buono), negozio al dettaglio (sufficiente), spazi verdi (sufficiente), supermercato (sufficiente), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: miste
Collegamenti pubblici (km): autobus (0,5), autostrada (2,5).

3. STATO DI POSSESSO:

- Occupato c glio)

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 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 a favore di **BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI**, a

Messina i

importo i,

importo capitale: 24.447,41 euro

Iscrizione volontaria derivante da Rinnovazione Mutuo del 2008 a favore di **BANCO DI SICILIA**, tto

iscritto a Messina in data

importo ipoteca: 206.582,10 euro

importo capitale: 103.291,38 euro

Si precisa che detta ipoteca non risultava più attiva all'epoca dell'atto di acquisto dell'immobil



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:

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:****6.2 Precedenti proprietari:****7. PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. 1605 per lavori di Costruzione di un fabbricato a più elevazioni fuori terra Licenza Edilizia rilasciata in data 27/07/1967

P.E. n. 1065/1605/bis per lavori di Costruzione di un fabbricato a più elevazioni fuori terra Licenza Edilizia rilasciata in data 04/01/1971

P.E. n. 11138/1605/ter per lavori di Costruzione di un fabbricato a più elevazioni fuori terra Licenza Edilizia rilasciata in data 16/03/1971

P.E. n. 1788/1605/quarter per lavori di Costruzione di un fabbricato a più elevazioni fuori terra Licenza Edilizia rilasciata in data 02/03/1972

P.E. n. Frazionamento piano interrato e successive varianti per lavori di Ristrutturazione edilizia intestata _____ uncia Inizio Lavori (Art.9 D.L. 25/03/96, n° 154) presentata in data 12/08/2010- n. prot. 207273 l'agibilità è stata rilasciata in data 31/10/2011- n. prot. 87238 Da atto pubblico, stipulato dal Notaic _____, 16895il 21/12/2012 per la vendita del medesimo bene a favore degli esecutati, si evincono le suddette informazioni

Descrizione deposito di cui al punto A
--

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito sito in Messina (Messina) frazione Gravitelli Via Pietro Castelli n. 49.



Composto da un unico ambiente, oltre bagno e antibagno e si trova al piano primo sottostrada. L'immobile presenta tracce di infiltrazioni provenienti dagli immobili soprastanti e/o dalla colonne di scarico condominiali. sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 105
Identificato al catasto fabbricati: foglio 112 mappale 306 subalterno 35, categoria C/2, classe 1, composto da vani 96 mq, posto al piano S1, - rendita: 123,95 euro.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
deposito	Sup. reale lorda	105,00	1,00	105,00
	Sup. reale lorda	105,00		105,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: materiale: c.a..
Strutture verticali: materiale: acciaio.
Travi: materiale: acciaio.

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
Portone di ingresso: tipologia: saracinesca, materiale: lamiera zincata, accessori: automatizzata, condizioni: buone.

Impianti:

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

Accessori:**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. deposito**

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
deposito	105,00	€ 900,00	€ 94.500,00
- Valore corpo:			€ 94.500,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 94.500,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 94.500,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	deposito	105	€ 94.500,00	€ 94.500,00

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:

€ 14.175,00

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:

€ 80.325,00

