

Esecuzione forzata n. 128/97
Promossa da : Banca di Credito Popolare

TRIBUNALE DI MESSINA
ESUCUZIONE IMMOBILIARE

ESECUZIONE FORZATA
promossa da:
BANCA DI CREDITO POPOLARE

N. Gen. Rep. 128/97

Giudice Dr. Concetta ZAPPALA'

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROSSIMA UDIENZA: 18/03/2009

Giudice Dott. Concetta ZAPPALA'
Perito: Dott. Emanuele GIUFFRE'

Beni in Messina - Via Torrente Trapani n. 3 - Messina
Lotto [REDACTED]

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un locale semi cantinato sito in via Torrente Trapani n. 3, palazzina A.
Composto da: un ampio vano, un antibagno e WC, è posto al piano semi interrato e si sviluppa su una superficie lorda coperta di circa mq 80,00 (vedasi planimetria).

Identificato in catasto: foglio 109, mappale 603 subalterno 33, categoria C/2, classe 4, consistenza 99 mq - rendita: € 219,86 intestato a [REDACTED]

Coerenze: l'identificazione attuale del bene è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento.

Confina da Nord e procedendo in senso orario con strada condominiale da dove ha accesso diretto, con garages della palazzina C e con androne della palazzina A.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile in oggetto fa parte di un fabbricato a 6 elevazioni fuori terra, (foto n. 29) oltre piano semi-interrato destinato a cantinati-garages, con ingresso da uno spazio di isolamento condominiale carrabile che comunica direttamente con via Torrente Trapani(foto n. 30).

L'intero fabbricato è stato realizzato negli anni '64-'66 con struttura portante in c.a., travi e pilastri a maglia chiusa, fondazioni a platea, copertura a terrazza piana e pareti esterne in laterizi forati ed intonaco di cemento.

Dall'ingresso principale, protetto da un portone a tre ante in alluminio anodizzato e vetri (foto n. 31) ci si immette nell'androne da dove una scala, con pochi gradini rivestiti in marmo(foto n. 32-33), permette l'accesso al pianerottolo del piano terra.

Nel pianerottolo è ubicato l'ascensore a fune e si origina il vano scala che serve gli appartamenti sovrastanti.

Tutte le rampe hanno gradini rivestiti in marmo e ringhiera in ferro con corrimano in plastica(foto n. 34).

L'ingresso ai garages ed ai locali deposito avviene da porte in ferro ubicate a piano strada sui tre prospetti del fabbricato confinanti con spazi condominiali.

Caratteristiche zona: semi centrale, residenziale posta a pochi metri dal viale R. Margherita, a traffico discreto e con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: semi centrale, residenziale.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: autobus (Km 0,200).

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (discreto), scuola materna, elementare, media inferiore e superiore (discrete), negozio al dettaglio (discreto), ospedali (buono), giochi per bambini (buono), piscina (buono), centro sportivo (buono)



3. STATO DI POSSESSO:

All'atto dei sopralluoghi l'immobile oggetto di stima era concesso in locazione al [redacted] rappresentato dal presidente Sig. [redacted].
La locazione è stata stipulata tra le parti con scrittura privata il 08/07/1996 (allegato H) non registrata.

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: **Nessuna**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale del 12/05/1993 a favore di Banca Nazionale dei Lavoro con sede in Roma .

Iscrizione ipotecaria del 18/05/1993 a favore della SICILCASSA s.p.a. con sede in Messina.

Iscrizione ipotecaria del 16/02/1995 a favore di Banca dei Credito Popolare con sede in Siracusa.

Iscrizione ipotecaria del 08/08/1995 a favore della Banca Agricola Etnea s.p.a. con sede in Catania.

4.2.2. Pignoramenti:

Atto del 11/03/1997 promosso da Banca di Credito Popolare Soc. Coop. a r.l. con sede in Siracusa.

4.2.3. Altri oneri: **Nessuno**

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **Nessuna difformità**

4.3.2. Conformità catastale: la planimetria catastale non rispecchia perfettamente la situazione dei luoghi in quanto è stata riscontrata una minore superficie (vedasi planimetria catastale e planimetria dello stato di fatto).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 84,00

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

NOTE: le dotazioni condominiale sono costituite dall'ascensore(a fune) e dall'impianto autoclave.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 [redacted] nato a Messina [redacted] Pervenuto per atto di donazione del 15/11/1991 in notar [redacted] da potere [redacted]



7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è stato realizzato negli anni '64-'66 in conformità al progetto approvato dalla Commissione Edilizia in data 2/08/1962 e dal Genio Civile di Messina in data 12/09/1963 prot. 18210 e in data 23/09/1964 con nota n. 19172.

Descrizione **semi cantinato-deposito** di cui al punto A

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un locale semi cantinato sito in via Torrente Trapani n. 3, palazzina A.

Composto da: un ampio vano, un antibagno e WC, è posto al piano semi interrato e si sviluppa su una superficie lorda coperta di circa mq 80,00 (vedasi planimetria).

Identificato in catasto: foglio 109, mappale 603 subalterno 33, categoria C/2, classe 4, consistenza 99 mq - rendita: € 219,86 intestato a [REDACTED]

Coerenze: l'identificazione attuale del bene è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento.

Confina da Nord e procedendo in senso orario con strada condominiale da dove ha accesso diretto, con garages della palazzina C e con androne della palazzina A.

L'unità immobiliare ha un'altezza al soffitto di mt 2.85, è posta al piano semi interrato della pal. A e fa parte di un complesso edilizio, a 6 elevazioni fuori terra, oltre piano semi-interrato destinato a cantinati-garages, con ingresso da uno spazio di isolamento condominiale carrabile che comunica direttamente con via Torrente Trapani.

Dallo spazio carrabile condominiale, lato Nord (foto n. 30), l'ingresso è protetto da una porta finestra in ferro e vetri a cinque ante, alta mt. 1.60 (foto n. 58) che immette in una scala in ferro (foto n. 59) di cinque gradini che consente di superare il dislivello esistente di mt. 1.10 esistente tra il piano di calpestio del locale semi interrato.

L'ampio vano è rifinito con pavimenti in scaglie di marmo di mediocre qualità, muri laterali e soffitto intonacato e tinteggiato a ducotone (foto n. 60-61).

Da un'apertura non protetta da infissi, ricavata nell'angolo S.O. del vano si accede in un piccolo antibagno-spogliatoio dove è ubicata una porta in legno tamburato (foto n. 62) che permette di accedere al locale WC dotato di un piccolo lavandino e da una tazza alla turca (foto n. 63).

L'immobile è provvisto solamente di impianto idrico con tubazione a vista, limitato al lavandino e di impianto elettrico esterno protetto da canalette in plastica.

Lo stato di manutenzione e conservazione può ritenersi sufficiente per il vano ampio ma scadente per antibagno e WC.

Dotazioni condominiali: impianto autoclave e ascensore.

Destinazione	Superficie	Coeff.	Sup. Comm.	condizioni
Semi cantinato-deposito	80.00	1	80.00	mediocri
Totale	80.00		80.00	



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima : per procedere alla valutazione di un locale deposito-cantinato è necessario, dopo aver individuato l'aspetto economico, che nel caso in esame si identifica con il valore di mercato, scegliere il procedimento di stima.

Il valore di mercato di un locale deposito-cantinato può essere determinato con procedimento analitico o con una procedura sintetica comparativa.

Il primo presuppone una rispondenza ordinata tra il reddito del bene economico ed il suo valore corrispondente.

Oggi, però, di fronte allo sconvolgimento di alcuni fattori economici, a causa del fenomeno della trasformazione dei beni immobili in beni di rifugio, alla frequente inadeguata remunerazione del capitale investito, non vi è più rispondenza tra reddito e valore capitale di quel bene per cui diventa poco probatoria la ricerca del giusto saggio di capitalizzazione.

Di conseguenza risulterebbe poco probabile una stima con l'applicazione del procedimento analitico per capitalizzazione del reddito.

Più esatto e più rispondente all'attuale realtà economica e di mercato appare, invece, il procedimento di stima sintetico comparativo che consiste nella valutazione del bene per confronto con altri beni simili.

Nel caso in esame la comparazione è possibile perché sono soddisfatte le seguenti condizioni:

- esiste un parametro comune di valutazione;
- si conoscono i valori di recenti compravendite;
- esistono nella stessa zona beni, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene oggetto di valutazione.

Nella comparazione non vengono presi in considerazione valori riportati in atti pubblici di compravendita in quanto trattasi quasi sempre di valori fiscali che si discostano in modo significativo dai reali valori di mercato che rappresentano l'aspetto economico da individuare.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Ufficio Tecnico del Territorio di Messina, agenzie immobiliari, osservatorio dei beni immobiliari, liberi professionisti e notai operanti nella stessa zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di valutazione.

8.3. Valutazioni delle superfici

Dall'accurata indagine di mercato effettuata è emerso che fabbricati con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene da valutare, vengono compravenduti a valori oscillanti tra 550,00 €/mq e 850,00 €/mq.

Pertanto, considerati i valori individuati dalla indagine effettuata, tenuto conto delle rifiniture interne dell'immobile ed esterne del complesso condominiale, dell'ubicazione, della discreta appetibilità e commerciabilità del bene, del mediocre stato di manutenzione e conservazione, della limitata altezza della porta d'ingresso, dei valori riportati nella micro-zonizzazione del comune di Messina, si ritiene equo attribuire un prezzo medio a mq di € 650,00.

Quindi il più probabile valore ordinario sarà pari a:

Giudice: Dott.ssa Concetta ZAPPALA'
Perito: Dott. Emanuele GIUFFRE'



Immobile	Superf. mq	Prezzo unitario €/mq	Valore diritto
A. semi cantinato-deposito	80.00	650.00	€ 52.000,00

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:

€ 7.800,00

Riduzione del valore, che si stima equo nel , 7% per diminuita appetibilità del bene concesso in affitto dovuta alla maggiore difficoltà di una disponibilità immediata da parte di un eventuale acquirente:

€ 3.640,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 600,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 39.960,00



RIEPILOGO VALORI DI MERCATO
DEI LOTTI OGGETTO DI STIMA

LOTTO	DESCRIZIONE	VALORE
1	Appartamento identificato in catasto al foglio 1, mappale 643, comune di Torregrotta, intestato alla ditta a [REDACTED]	€ 91.718,00
2	Appartamento identificato in catasto al foglio 109, mappale 603 subalterno 32 intestato a [REDACTED] identificato in catasto al foglio 109, mappale 603 subalterno 32, intestato a [REDACTED]	€ 225.247,00
3	Semi cantinato-deposito identificato in catasto al foglio 109, mappale 603 subalterno 33 intestato a [REDACTED]	€ 39.960,00

Messina, 28/02/2009

Il perito
Dott. Emanuele Giuffrè



Depositato in cancelleria
il 4-3-09

IL CANCELLIERE
L'Operatore Giudiziaro B2
R. [REDACTED]

TRIBUNALE DI MESSINA
ESUCUZIONE IMMOBILIARE

ESECUZIONE FORZATA
promossa da:
BANCA DI CREDITO POPOLARE

N. Gen. Rep. 128/97

Giudice Dr. Concetta ZAPPALA'

PLANIMETRIA CATASTALE
Lotto n. 3

Comune di Messina

Foglio n. 109, p.lle n. 603 sub 33

MODULARIO
F. rig. rend 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. B

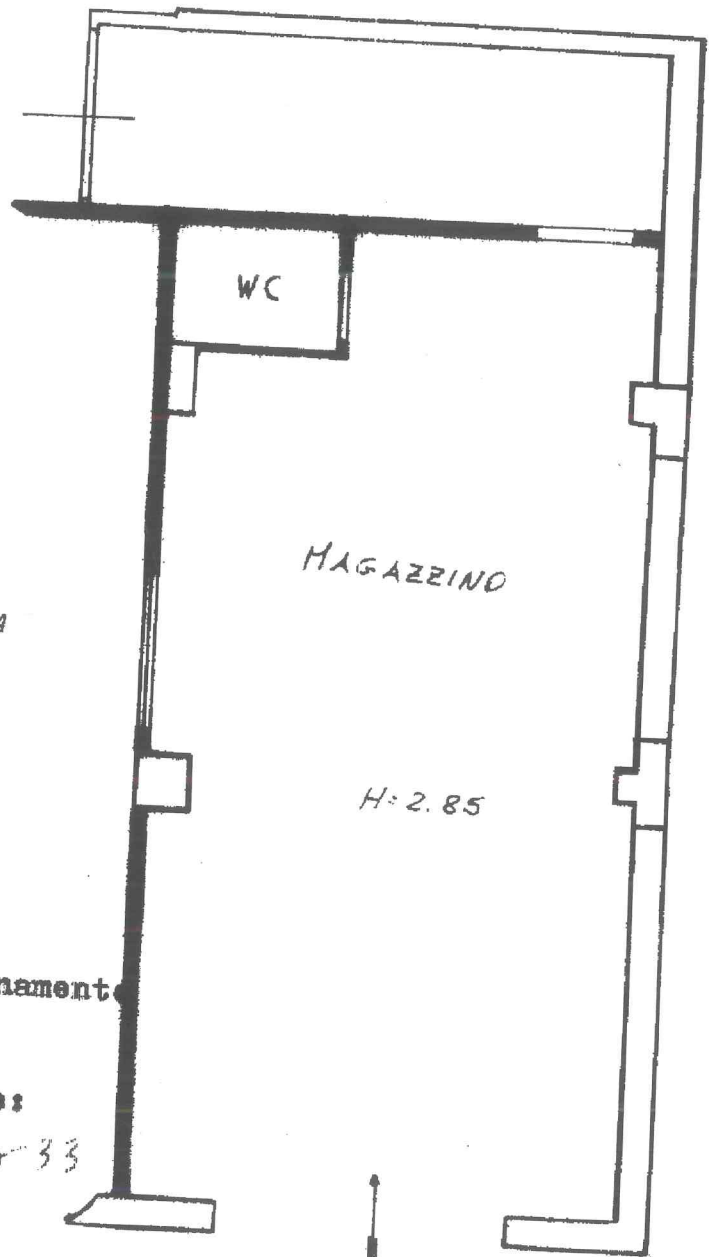
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di MESSINA via TORR. TRAPANI civ.

PIANO I° SOTTOSTRADA

STESSA DITTA

STESSA
DITTA



DITTA



STESSA
DITTA

H: 2.85

STRADA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:10

0212110



0212110*

Per fusione e frazionamento
del F. 109 part.603
sub. 1, 2, 5, assume:
F.109 part.603 sub. 33

Chiarazione di N.C.
Dichiarazione di variazione

Compilata dal ING. GIUFFRE' EMANUELE
(Titolo cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Presentazione: 01/08/1991 - Data: 10/12/2008 - n. ME0351352 - Richiedente GIUFFRE' EMANUELE C.I.N.AH8864694 S.MARI

Forma di acquisizione: A4 (009/0297) scala 1:10
della provincia di ME n. 1243

TRIBUNALE DI MESSINA
ESUCUZIONE IMMOBILIARE

ESECUZIONE FORZATA
promossa da:
BANCA DI CREDITO POPOLARE

N. Gen. Rep. 128/97

Giudice Dr. Concetta ZAPPALA'

PLANIMETRIA STATO DI FATTO
Lotto n. 3

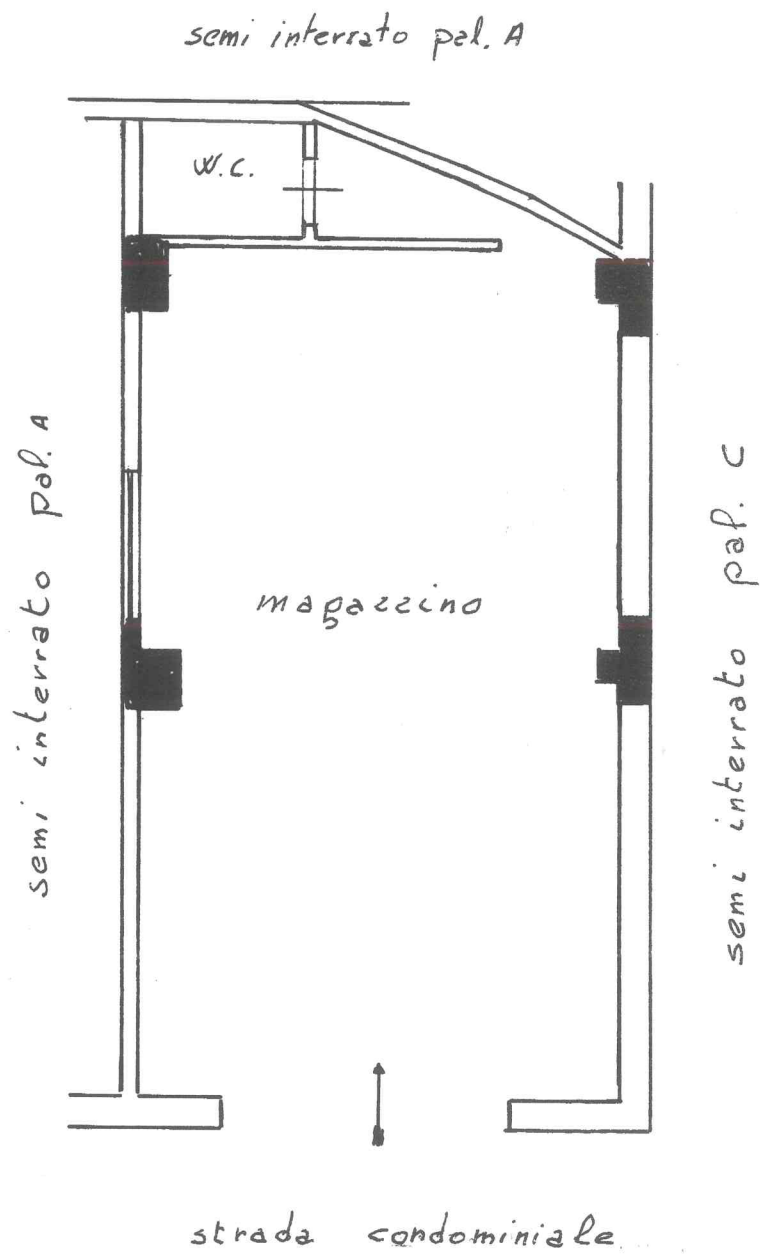
Comune di Messina

Foglio n. 109, p.lle n. 603 sub 33



PLANIMETRIA STATO DI FATTO

Lotto n. 3



Scala 1:100



57



58



59



60



63