

ORIGINALE



**TRIBUNALE DI MESSINA**  
1^ SEZIONE CIVILE

**Esecuzione Forzata**  
**Società Banche Siciliane S.p.A. e Credito Siciliano S.p.A.**  
contro

Sig. \_\_\_\_\_

N. Gen. Rep. 000021/93

Giudice Dr. Ugo Scavuzzo

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Giovanni Lazzari*  
*iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 619*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Messina*  
*C.F. LZZGNN63P10F155N-P.Iva 02981340835*

*con studio in Messina (Messina) Via Scite n. 4*  
*telefono: 090. 6406672*  
*cellulare: 337.953626*  
*: fax: 090.6406672*  
*email: giovannilazzari@archme.it*

Ministero dell'Economia e delle Finanze  
MARCA DA BOLLO  
€14,62  
QUATTORDICI/62  
rate  
00027485 00002EGD W07NT001  
00086946 18/03/2011 08:33:38  
0001-00009 F7D54B988A54A1E2  
IDENTIFICATIVO : 01092826703907

Esecuzione Forzata N.000021/93  
to Siciliano S.p.A. contro Si



**Beni in Roccalumera (Messina)  
Lotto 004**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.  
Servizi della zona: farmacie (), municipio (), negozio al dettaglio (), scuola media inferiore (), supermercato (), ().  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria  
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali  
Collegamenti pubblici (km): autostrada ().

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**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:**

Iscrizione giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO DEL 07.11.1991 DEL TRIBUNALE DI CATANIA a favore di **BANCA POPOLARE S. VENERA . SEDE ACIREALE -**, contro

ai nn con atto in dat

importo ipoteca: £. 60.905.580

Iscrizione giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 07.12.1992 a favore di **SICILCASSA SPA**, contro con atto in data

importo ipoteca: £. 78.218.000

Iscrizione giudiziale a favore di **BANCA POPOLARE S. VENERA**, contro

con atto in data

importo ipoteca: £. 55.000.000

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento a favore di Banca Popolare S. Venera contro

con atto in data

**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: € 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:**

, proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di denuncia di successione

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Giudice Dr. Ugo Scavuzzo  
Perito: Arch. Giovanni Lazzari

Descrizione terreno residenziale di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno residenziale sito in Roccalumera (Messina) frazione contrada Passalbano .

Superficie complessiva di circa mq 162.

Identificato al catasto terreni: intestata a [redacted] foglio 12 mappale 180 qualità Incolto Prod, classe U, superficie catastale 01 are 62 ca, - reddito agrario: € 0,02, - reddito dominicale: € 0,03.

Note: convenzione con il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti; di immobile: con diritto alla vasca num. 154 del foglio 12

Il terreno ha una forma rettangolare, una orografia pianeggiante

La tessitura è costituita prevalentemente da sabbia

Le sistemazioni agrarie presenti sono inesistenti

I sistemi irrigui presenti sono inesistenti

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Decreto Dirig. dell'A.R.T.A. n° 479 del 02.05.2003 l'immobile è identificato nella zona B 1 - Residenziale di completamento -

Norme tecniche ed indici: La zona B 1 comprende le aree totalmente o parzialmente edificate per le quali il P.R.G. prevede interventi di recupero e di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, di adeguamento delle urbanizzazioni e di completamento dei lotti ineditati. E' consentito il mantenimento delle utilizzazioni e destinazioni d'uso attualmente esistenti e la loro modifica nell'ambito di una medesima categoria. Le destinazioni d'uso commerciali e para - commerciali sono, comunque, sempre possibili ai piani terreni.

La zona B 1 compendee aree inserite nell'aggregato urbanizzato con n piccole parti inedificate o con edilizia totalmente sostituita destinata al completamento ed alla ristrutturazione con riqualificazione della edificazione esistente.

Attività edilizia consentita:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia;

b) demolizione e ricostruzione di edifici esistenti;

c) completamento di edifici esistenti ed edificazione dei lotti ancora ineditati;

Destinazione di zona: Residenziale. E' consentita la variazione della destinazione d'uso degli immobili, purché compatibile con il carattere residenziale della zona.

Strumenti di attuazione: concessione edilizia, nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 21 della L.R. 71/1978.

Indici di zona:

- indice di fabbricabilità fondiaria massimo: 3,00 mc/mq.;

- altezza massima consentita: 10,50 ml;

- numero di piani fuori terra: 3

Prescrizioni particolari: L'edificazione nei lotti interclusi può avvenire con le modalità stabilite dall'art. 28 della L.R. n. 21/73 e dall'art. 21 della L.R. n. 71/78.

Per gli interventi di tipo turistico ricettivo è consentito incrementare l'indice di fabbricabilità fondiaria del 30 %. E' obbligatorio lungo la via Colombo l'arretramento di mt. 7,50 in media dal confine di proprietà, che può essere destinato ai fini del calcolo volumetrico, per la realizzazione di rampe di accesso; sull'arretramento sono ammessi aggetti e sistemazione a verde privato. Nelle frazioni di Sciglio ed allume è obbligatoria la copertura a tetto. Nelle stesse frazioni è consentita la copertura a terrazza per un massim del 20 %.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
TERRENO RESIDENZIALE COMPLETAMENTO	DI Sup. reale netta	162,00	1,00	162,00
	Sup. reale netta	162,00		162,00

**Accessori:**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Giudice Dr. Ugo Scavuzzo  
Perito: Arch. Giovanni Lazzari

Per procedere alla valutazione dell'immobile 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 terreno o di un fabbricato o di un appartamento può essere determinato con procedimento analitico o con 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 perchè 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**  
 non esistono fonti di informazione

**8.3. Valutazione corpi**  
**A. Terreno residenziale**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 300

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
TERRENO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	162,00	€ 300,00	€ 48.600,00
- Valore corpo:			€ 48.600,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 48.600,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 48.600,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno residenziale	0	€ 48.600,00	€ 48.600,00

**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:	€ 7.290,00
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:

€ 41.310,00

