

ORIGINALE



TRIBUNALE DI MESSINA
1^a SEZIONE CIVILE

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

Sig. [REDACTED]

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. LZZGNN63P10F158N - 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



Beni in Roccalumera (Messina)
Lotto 008

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona:
- Caratteristiche zone limitrofe:
- Collegamenti pubblici (km):

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 volontaria (Attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO con atto in data [redatto]

Iscrizione giudiziale (annonata) derivante da DECRETO INGIUNTIVO DEL [redatto] DEL TRIBUNALE DI CATANIA con atto in data [redatto]

importo ipoteca: £. 27.812.000

Iscrizione giudiziale (annonata) derivante da DECRETO INGIUNTIVO DEL 07.11.1991 TRIB. CATANIA a favore di BANCA POPOLARE S. VENERA, contro [redatto] con atto in data [redatto]

importo ipoteca: £. 110.000.000

Iscrizione giudiziale (annonata) derivante da DECRETO INGIUNTIVO DEL 07.12.1992 TRIB. MESSINA a favore di SICILCASSA SPA, contro [redatto]

importo ipoteca: £. 78.218.000

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento con atto in data [redatto]

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:

6.2 Precedenti proprietari:

proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di denuncia di successione e atto di vendita - donazione e divisione con atto in data [redacted] tutti gli immobili oggetto del pignoramento sono pervenuti alla sig.ra [redacted]

- SUCCESSIONE di [redacted]
(denuncia di successione [redacted])
- ATTO DI VENDITA - DONAZIONE - DIVISIONE del [redacted] scritto in [redacted] in cui [redacted] vendeva il suo terzo indiviso di beni pervenuti dalla successione suddetta, ai germani [redacted]
Questi procedevano alla divisione ed [redacted] segnava:

- a) terreno in Roccalumera, c.da S. Nicola, fg 6 part. 280 -286 -291
- b) terreno in Roccalumera, c.da Pirainazzo, fg. 5 part. 1632
- c) terreno in Roccalumera, c.da Serro di Mezzo, fg. 3 part. 837
- d) terreno in Roccalumera, c.da Pirainazzo, fg. 5 part. 767/b
- e) fabbricato in Roccalumera, Via Umberto I, fg. 12 part. 9371 - 3 - 4 (T - 1° - 2° Piano)
- f) Terreno in Roccalumera, via Orfanotrofio, fg. 12, part. 94/b

7.PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione terreno agricolo di cui al p

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Roccalumera (Messina) frazione CONTRADA PI Superficie complessiva di circa mq 0.

Identificato al catasto terreni: partita 6582 intestata a [redacted] foglio 5 mappale reddito agrario: € 0,99, - reddito dominicale: € 1,74.

Il terreno ha una forma TRAPEZOIDALE, una orografia MISTA
La tessitura è costituita prevalentemente da SABBIOSO FRANCO
Le sistemazioni agrarie presenti sono TERRAZZAMENTI

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera A.R.T.A., D. DIR. 479 DEL 02.05.2003 l'immobile è identificato dalle Norme tecniche ed indici: VEDI LOTTO 1

	Destinazione
TERRENO AGRICOLO	

Accessori:

8.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stim'a

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 agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 80

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
TERRENO AGRICOLO	480,00	€ 80,00	€ 38.400,00
- Valore corpo:			€ 38.400,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 38.400,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 38.400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	0	€ 38.400,00	€ 38.400,00

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:

€ 5.760,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notari 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:

€ 32.640,00

Ufficio Provinciale di MESSINA - Direttore: ING. PARISET ANTONINO

Per Vignaro

N=24403



Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

15-Nov-2010 10:33
Prot. n. 1123388/2010

Comune: IROCCALMERA
Foglio: 9

Particella: 1830

E-244603