
***TRIBUNALE DI MESSINA
ESUCUZIONE IMMOBILIARE***

ESECUZIONE FORZATA
promossa da:
Monte dei Paschi di Siena
Gestione Crediti Banca SmA

N. Gen. Rep. 201/2012

Giudice Dr. Ugo SCAVUZZO

RAPPORTO DI STIMA

*Tecnico incaricato: Dott. Giuseppe Ristagno
iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali
della provincia di Messina al N. 335
iscritto all'Albo del Tribunale di MESSINA al N.
C.F. RST GPP 70B20 F158J
con studio in Messina Viale Regina Margherita 59
telefono:Fax : 090346019
cellulare: 331/6214349
email: giusepperistagno@yahoo.it*

Beni in Roccella Valdemone (ME) – Via S. Maria n. 44
Lotto N° 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad una abitazione sita nel comune di Roccella Valdemone, via S.Maria n. 44.

Composto da: salotto, ripostiglio, due camere da letto , un bagno, una cucina, un terrazzo ed un lavatoio. . Essa si sviluppa su tre piani f.t. ed ha una superficie lorda coperta complessiva di circa mq **99,00**¹ più mq **16,50** di superficie destinata a terrazza con lavatoio (vedasi planimetria catastale allegata).

Identificato in catasto: foglio 22, mappale 569 , categoria A/4, classe 2. consistenza 5 vani – rendita € 206,58 intestato a I. nato a T. 03/1

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

Confina con Via Santa Maria , fabbricato Gullo Salvatore e fabbricato Adornetto Salvatore.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile in oggetto è rappresentato da una abitazione autonoma ed indipendente che si sviluppa su tre piani f.t. e con unico ingresso dalla via S.Maria, 44.. E' ubicata nel centro storico del comune di Roccella Valdemone caratterizzato un fitto reticolo di strade di dimensioni ridotte percorribili alcune da autoveicoli ,altre pedonali.

Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 1967 , con struttura portante in muratura ordinaria, copertura parte a terrazza piana ed in parte in tegole, fondazione a platea e pareti esterne, in laterizi e pietre, rifinite con intonaco di cemento (foto 1) .

L'ingresso dal n. civico 44 , è protetto da una porta a due ante in alluminio (foto 2) .

Caratteristiche zona: centrale, raggiungibile con mezzi meccanici, tipica dei paesi di collina della provincia di Messina, con strade strette e vecchie case limitrofe (foto 3- 4) .

Caratteristiche zone limitrofe: identica alla precedente.

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

Principali collegamenti pubblici: autobus

Servizi offerti dalla zona: scuola materna, elementare, media inferiore negozio al dettaglio(sufficiente), ambulatorio, sede municipale.

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

3. STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo il bene era nella disponibilità del proprietario : la licenza di esercizio (L) il ()/

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

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* nessuna difformità riscontrata

4.3.2. *Conformità catastale:* Il lavatoio presente al Piano secondo è stato unificato con la terrazza circostante.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Millesimi di proprietà dell'appartamento in oggetto **nessuna**
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile **nessuna**
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate **nessuna**
ma non ancora scadute al momento della perizia:
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della **nessuna**
perizia:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- Il presente immobile è stato acquistato il 01/03/2005. La quale è pervenuto per atto di donazione del padre [nome] [cognome] [indirizzo] [c.a.p.] [città] con trascrizione [data] del [anno] [avente] per oggetto : abitazione di tipo popolare (A4) sita nel comune di Roccella Valdemone, via S.Maria n. 44, in catasto fg. 22 particella 569

6.2 Precedenti proprietari:

Al signor [redacted] l'immobile in oggetto era così pervenuto :

- successione per legge trascritta al n° 9030/7957 del 08/05/1981 a favore di [redacted], Rocca Valdemone ([redacted]) e [redacted] ([redacted]) e contro l'eredità di [redacted] ([redacted]) nato a [redacted] Valdemone il [redacted] e [redacted] il [redacted] avente per oggetto tra gli altri 1/2 di abitazione di tipo popolare (A4) sita nel comune di Roccella Valdemone, via S.Maria n. 44, in catasto fg. 22 particella 569
- Successione per legge trascritta al n° 490/438 del 09/01/2001 a favore di [redacted] Rocca Valdemone ([redacted]) e [redacted] ([redacted]) e contro l'eredità di [redacted] ([redacted]) nato a [redacted] Valdemone il [redacted] e [redacted] il [redacted] avente per oggetto tra l'altro 1/2 di abitazione di tipo popolare (A4) sita nel comune di Roccella Valdemone, via S.Maria n. 44, in catasto fg. 22 particella 569
- Successione per legge trascritta al n° 38438/21002 del 13/09/2006 a favore di [redacted] Rocca Valdemone ([redacted]) e [redacted] ([redacted]) e contro l'eredità di [redacted] ([redacted]) nato a [redacted] Valdemone il [redacted] e [redacted] il [redacted] avente per oggetto tra l'altro 1/2 di abitazione di tipo popolare (A4) sita nel comune di Roccella Valdemone, via S.Maria n. 44, in catasto fg. 22 particella 569

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è stato realizzato in epoca antecedente l'anno 1967 e successivamente non è stato oggetto di interventi edilizi

Descrizione abitazione di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000relativamente ad una casa sita nel comune di Roccella Valdemone, via Santa Maria n. 44.

Composto da: soggiorno/salotto (foto 13-14-16-18), ripostiglio (foto 15), due camere da letto (foto 5) , un bagno (foto 6), una cucina (foto 10) , un terrazzo con annesso lavatoio (11-12-17). . Essa si sviluppa su tre piani f.t. ed ha una superficie lorda coperta complessiva di circa mq **99,00**² più mq **16,50** di superficie destinata a terrazza con lavatoio (vedasi planimetria catastale allegata).

Identificato in catasto: foglio 22, particella 569 Z.C., categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani - rendita: €206,58 - via S.Maria, 44 piano terra – 1- 2 in ditta Parlavecchio Antonino nato a Taormina (Me) il 01/03/1965.

Confina con Via santa Maria , fabbricato Gullo Salvatore e fabbricato Adornetto Salvatore

L'immobile in oggetto è rappresentato da una casa autonoma ed indipendente, oggi in stato di ordinaria manutenzione, che si sviluppa su tre piani f.t. , ingresso dalla via S.Maria,44. E' ubicata nella parte centrale dell'agglomerato urbano di Roccella Valdemone caratterizzato da piccole stradelle.

Il fabbricato è stato realizzato agli inizi degli anni '900 con struttura portante in muratura ordinaria, copertura parte a terrazza piana e parte in coppi, fondazione a platea e pareti esterne, in laterizi e pietre, rifinite con intonaco di cemento.

Si sviluppa su tre piani , l'ingresso dal n. civico 44 è protetto da una porta a due ante in alluminio.

Destinazione	Superficie mq	Coeff.	Sup. Comm. mq	condizioni
Appartamento	99,00	1	99,00	buone
Terrazza	16,50	0,30	4,95	buone
Totale	115,50		103,95	

I vari piani hanno un'altezza al soffitto di mt. 2.75 (piano terra) , mt. 2,87 (piano primo) , mt. 2,77 (piano secondo) e sono collegati fra loro da una scala in muratura con gradini rivestiti in granito di marmo e protetta da ringhiera in ferro

Caratteristiche descrittive:

pavimenti: in piastrelle di clinker porcellanato in tutti i vani ad eccezione della cucina dove sono in granito di marmo, ma tutti di buona qualità

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

- pareti interne:* intonaco in cemento di tipo civile tradizionale rifinito e tinteggiato a ducotone con idropittura
- rivestimenti:* nel bagno i muri laterali sono rivestiti fino all'altezza di mt. 2,00 con piastrelle di ceramica di buona qualità mentre nel vano cucina il rivestimento interessa solo la zona dove è allocato il lavabo ed il piano cottura
- infissi interni:* a battente con anta singola, in legno tamburato
- infissi esterni:* a battente con ante doppie o triple, in alluminio anodizzato e vetri protetti da avvolgibili in PVC
- elementi igienici:* il bagno è dotato di vasca, bidet, tazza e lavandino, tutti di discreta qualità
- Balcone :* non sono presenti balconi
- Terrazza:* E' pavimentata con piastrelle di clinker ed è protetta con muro in cemento sul prospetto prospiciente la via s. Maria
- Impianti:* L'intero appartamento è dotato di impianto idrico, elettrico e citofonico sottotraccia mentre l'erogazione del gas avviene con allaccio comunale. Lo smaltimento delle acque bianche e nere avviene con tubazione collegata alla fognatura comunale. L'impianto di riscaldamento è autonomo, realizzato con elementi terminali componibili in alluminio ed è alimentato da caldaia.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile nel complesso è da ritenersi ordinario. Si rileva , tuttavia, la presenza di alcune macchie da umidità; molto diffuse ed abbondanti nel bagno , presenti in misura minore anche nella cucina sul lato prospiciente la terrazza. Si rileva , inoltre , che la terrazza è tinteggiata e rifinita in maniera precaria.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima :

per procedere alla valutazione di unità immobiliari di civile abitazione 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 nella stima in oggetto 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 sintetica comparativa 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

Sulla scorta delle suddette osservazioni è stata effettuata un'accurata ricerca di mercato.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Ufficio del Territorio, 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 appartamenti con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene da valutare, vengono compravenduti a valori oscillanti tra 400,00 €/mq e 500,00 €/mq.

Pertanto, considerati i valori individuati dalla indagine effettuata, tenuto conto delle rifiniture interne dell'immobile ed esterne del complesso condominiale, del piano, della zona in cui è ubicato l'immobile, della discreta appetibilità e commerciabilità del bene, dello stato di manutenzione e conservazione, dei valori riportati nella micro-zonizzazione del comune di Motta Camastra, si ritiene equo attribuire un prezzo medio a mq di €500,00 .

Immobilabile	Superficie	Prezzo unitario mq	Valore di mercato
A. abitazione	Mq 103,95	500,00	51.975,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 4 % per risanamento e tinteggiatura danni da umidità e rifinitura terrazza **€2.079,80**

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: **€ 7.796,25**

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: **€100,00**

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore della piena proprietà dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€41.998,95**

Tanto ad espletamento del mandato conferito
Dott.Agr. Giuseppe Ristagno

Esecuzione forzata n. 201/2012
Promossa da : Monte dei Paschi di Siena

























