

## TRIBUNALE DI MESSINA

### REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

procedura promossa da:

**Banca Agricola Popolare di Ragusa  
Soc. Coop. P.A.**

contro:

[REDACTED]

**R.G.E. 358/2014**

Giudice: Maria Carmela D'Angelo

#### ELABORATO PERITALE

del 26/09/2015

*Tecnico incaricato: ingegnere Gabriella Lombardo  
iscritta all'Albo Ingegneri della provincia di Messina al N. 2705  
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1936*

*CF: lmbgrl74e43f158h*

*con studio in Messina, Via Consolare Pompea, 25*

*telefono: 3473659864*

*email: gabriellalombardo@tiscali.it email*

*(pec): gabriella.lombardo@ingpec.eu*

relazione creata con Tribù Office 5 - Astalegale.net Spa



PROCEDURA N. R.G.E. 358/2014 Messina

**LOTTO 1**

BENI IN ALI' (Me)

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

Immobile sito in Ali' (Me) Via S. Zaccaria 12-14:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/2 ( [REDACTED] ), piena proprietà per la quota di 1/2 ( [REDACTED] ) di una villetta a schiera laterale, della superficie commerciale di **102,58** Mq.

Trattasi di una casa a schiera, composta da tre elevazioni fuori terra: cantina, piano primo e sottotetto. Il fabbricato è stato realizzato in muratura in pietrame listata, da cm 50 al piano cantinato, da cm 30 ai piani terra e sottotetto; il solaio di interpiano tra il p.c. ed il piano terra è costituito da solaio misto in latero cemento, quello di interpiano tra il p.t. e il piano sottotetto da travetti prefabbricati c.a. e laterizi. Il solaio di copertura del sottotetto, infine, è composto da orditura in legno e manto di tegole. L'esterno si presenta in buone condizioni di manutenzione, l'interno, invece, presenta stato di finitura semi-rustico e necessita, pertanto, di lavori di completamento quali la posa in opera dei pavimenti, delle porte interne, e dei sanitari. Sono presenti, invece, tutti gli infissi esterni, gli impianti idrico ed elettrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta ai piani T-1-2, ha un'altezza interna variabile da 2.30 a 2.70.

Identificazione catastale:

- 1 Comune di Ali', foglio 11 particella 512 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Via S. Zaccaria n.12, piano: T-1-2, intestato a [REDACTED];  
[REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra ed un piano cantinato. Immobile ristrutturato nel 1999.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 102,58
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 67.926,25
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 67.926,25
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€ 74.110,44 € 67.926
- Data della valutazione:	26/09/2015

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero, i proprietari, tuttavia, risultano ivi residenti.

L'immobile è stato oggetto di recenti lavori di ristrutturazione che non sono stati ultimati e presenta, attualmente, finiture interne allo stato rustico, è sprovvisto di porte, pavimenti, rivestimenti sulle pareti del locale bagno e sanitari.

**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: Nessuno.*

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

##### 4.2.1. *Iscrizioni:*

- 1 ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/10/2003 a firma di notaio Grazia Maria Rita Terranova ai nn. Repertorio nr. 29.387; Raccolta nr. 12.842 di repertorio, registrata il 17/10/2015 a Messina ai nn. Registro particolare n. 3875 Registro Generale n. 3392, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. P.A., contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], derivante da mutuo fondiario.  
Importo ipoteca: 72.000

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€0,00
- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€0,00
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€0,00

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1. *Attuale proprietario:*

- 1 [REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 25/06/1999), con atto stipulato il 17/06/1999 a firma di Notaio Dott.ssa Terranova Grazia ai nn. Repertorio n. 25838 di repertorio, trascritto il 25/06/1999 a Messina ai nn. Registro Particolare n. 14620 Registro Generale n. 197147, in forza di atto di compravendita
- 1 [REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 25/06/1999), con atto stipulato il 17/06/1999 a firma di Notai Dott.ssa Terranova Grazia Maria Rita ai nn. Repertorio n. 25838 di repertorio, trascritto il 25/06/1999 a Messina ai nn. Registro Particolare n. 14620 Registro Generale n. 197147, in forza di atto di compravendita

##### 6.2. *Precedenti proprietari: Nessuno*

#### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

##### 7.1. *Pratiche edilizie:*

- 1 Concessione Edilizia N. 02/1999, intestata a [REDACTED] per lavori di ristrutturazione e risanamento conservativo di un fabbricato con fronte sulla Via S. Zaccaria del Comune di Ali, rilasciata il 22/09/2000 con il n. prot. n. 4806/855 di protocollo

##### 7.2. *Situazione urbanistica:*

- 1 PRG - piano regolatore generale, in forza di delibera approvato con decreto territorio e ambiente del 24/03/1993, l'immobile ricade in zona B

#### 8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. *Conformità edilizia: Nessuna difformità.*

8.2. *Conformità catastale:*

- 1 Sono state rilevate le seguenti difformità: lo stato dei luoghi risultava difforme da



quanto rappresentato negli elaborati catastali a causa della presenza di manufatti edificati diversamente da quanto rappresentato nel progetto allegato alla concessione edilizia rilasciata il 22/09/2000.

Le difformità catastali riscontrate sono state regolarizzate mediante presentazione di pratica **Docfa**.

L'immobile attualmente risulta **conforme**

Criticità: **nessuna**

### 8.3. Conformità urbanistica:

- 1 Sono state rilevate le seguenti difformità: durante il sopralluogo effettuato è stata riscontrata l'esistenza di due zone destinate a terrazza site all'ultimo piano fuori terra chiuse stabilmente con struttura muraria. Ciò costituisce una difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nel progetto allegato alla concessione edilizia rilasciata il 22/09/2009.

Le difformità sono regolarizzabili: mediante sanatoria se sussistono le condizioni degli artt. 46 comma 5 dpr n.380 del 6/06/2001 e n. 40 comma 6 L. n.47 del 28/02/1985

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- 1 oneri per costo di costruzione: €246,55/mq x 13,70 mq: 3.378,00 Euro
- 1 oneri di urbanizzazione: €6,05/mc x 31,50 mc: 190,63 Euro
- 1 marche da bollo per rilascio concessione: n.2 x €16,00: 32,00 Euro
- 1 tassa comunale per diritti di segreteria €1,56: 51,56 Euro
- 1 trascrizione concessione : 162,00 Euro
- 1 oblazione €100,00/mq x 13,70 mq: 1.370,00 Euro
- 1 spese tecniche : 1.000,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120

Criticità: **nessuna**

### 8.4. Corrispondenza dati catastali/atto:

- 1 L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN ALI' (ME) VIA S. ZACCARIA 12-14  
**VILLETTA A SCHIERA LATERALE**  
di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/2 (D'Angelo Lilla Agatina), piena proprietà per la quota di 1/2 (Impollonia Placido) di **villetta a schiera laterale**, della superficie commerciale di **102,58** Mq.

Trattasi di casa a schiera, composta da tre elevazioni fuori terra: cantina, piano primo e sottotetto. Il fabbricato è stato realizzato in muratura in pietrame listata, da cm 50 al piano cantinato, da cm 30 ai piani terra e sottotetto; il solaio di interpiano tra il p.c. ed il piano terra è costituito da solaio misto in latero cemento, quello di interpiano tra il p.t. e il piano sottotetto da travetti prefabbricati in c.a. e laterizi. Il solaio di copertura del sottotetto, infine, è composto da orditura in legno e manto di tegole. L'esterno si presenta in buone condizioni di manutenzione, l'interno, invece presenta uno stato di finitura semi-rustico e necessita, pertanto, di lavori di completamento quali la posa in opera dei pavimenti, delle porte interne, e dei sanitari. Sono presenti tutti gli infissi esterni, gli impianti idrico ed elettrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di variabile da 2.30 a 2.10.

Identificazione catastale:

- 1 Comune di Ali, foglio 11 particella 512 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale:, Via



S. Zaccaria n.12-14, piano: T-1-2, intestato a [REDACTED]  
L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra ed un piano cantinato.  
Immobile ristrutturato nel 1999.

*Descrizione della zona:*

I beni sono ubicati in zona periferica di un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi	- municipio	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
	- scuola elementare	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
Collegamenti	- autostrada distante 21 km	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- ferrovia distante 13 km	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆

*Qualità e rating interno immobile:*

- livello di piano:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
- esposizione:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆
- luminosità:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆
- panoramicità:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆
- impianti tecnici:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
- stato di manutenzione generale:	ottimo	☆☆☆☆☆☆☆☆
- servizi:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆

*Descrizione dettagliata:*

*Classe Energetica:*



[188,45 KWh/Mq/anno]

Certificazione APE N. 11/15 registrata in data 22/09/2015

*Consistenza:*

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
piano cantinato (h 2,40)	52,00	x	60 %	=	31,20
piano terra	50,00	x	100 %	=	50,00
sottotetto	42,50	x	35 %	=	14,88
terrazza piano terra	9,70	x	25 %	=	2,42
terrazza piano sottotetto	16,30	x	25 %	=	4,08
<b>Totale:</b>	<b>170,50</b>				<b>102,58</b>

*Valore di mercato:*

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

*Osservazioni del mercato immobiliare:*



tipo fonte	fonte	consistenza	cons. accessori	valore complessivo	valore unitario	sconto trattativa	valore unitario scontato
annuncio immobiliare	immobiliare.it;	80	10	85.000,00	944,44	5 %	897,22

*Interviste agli operatori immobiliari:*

1 (23/09/2015)

1 valore minimo: 550,00

1 valore massimo: 800,00

*Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:*

Valore superficie principale: 102,58 x 850,00 = **87.188,75**

*Decurtazioni ed adeguamenti del valore:*

descrizione	importo
si ritiene opportuno decurtare un importo pari al 15% del valore dell'immobile per tenere conto dello stato delle finiture interne non ancora completate	-13078,3125

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € **74.110,44**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **74.110,44**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, Conservatoria dei registri immobiliari di Messina, Ufficio tecnico di Comune di Ali, Agenzie: immobiliare.it; Nocifora Soluzioni Immobiliari; La Tartaruga Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate

*Valore di Mercato (OMV):*

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villetta a schiera laterale	102,58	0,00	74.110,44	74.110,44

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Si ritiene che l'immobile non sia comodamente divisibile in due quote

- Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **6.184,19**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **67.926,25**

*Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):*

- Riduzione del valore del 0% 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: € **0,00**

- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € **0,00**

- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € **0,00**

**- Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato



di fatto e di diritto in cui si trova:  
Messina 26/09/2015

€. **67.926,25**

il tecnico incaricato  
ing. Gabriella Lombardo

