

---

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
**II SEZIONE CIVILE**

---

**Esecuzione Forzata**  
**Banca Agricola Popolare di Ragusa**  
contro

N. Gen. Rep. **000383/14**

**Giudice Dr. Ugo Scavuzzo**  
**Custode Giudiziario Avv. Giuseppe Marullo**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Alessandra Abate*  
*iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 1254*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1633*  
*C.F. BEAI.SN69A38F13SE - P.Iva 02914130830*

*con studio in Messina (Messina) Via Nino Bixio is. 115*

*cellulare: 347.2666127*  
*fax: 090.7388313*  
*email: ale.abate@alice.it*  
*pec: alessandra.abate@archiworldpec.it*



**Beni in Messina (Messina) Vicolo Olivarella civ. 12  
Lotto 001**

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

C:\Documents and Settings\XPMUser\Impostazioni locali\Temp\tmp70C.tmp.hestemporaneo  
C:\Documents and Settings\XPMUser\Impostazioni locali\Temp\tmp70E.tmp.hestemporaneo

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di casa a schiera laterale, sito in Messina (Messina), frazione Cumia Inferiore, Vicolo Olivarella civ. 12.  
L'immobile è dislocato su tre elevazioni, il piano terreno è composto da un vano cucina /soggiorno, un vano letto e un piccolo bagno abusivo ricavato dal terreno confinante di proprietà dell'ente urbano. Al primo piano si accede mediante una scala in ferro esterna, è composto da due vani ed un balcone; il secondo piano costruito abusivamente non rifinito è un vano a rustico composto da due vani, accessibile da una piccola stradina dal resto dello stabile. La copertura dell'immobile è totalmente in lastre di amianto. Inoltre l'immobile ha un piccolo vano ripostiglio ubicato fuori al piano terreno totalmente abusivo.  
Posto al piano PT, 1 e 2 piano sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **125**.  
Identificato al catasto fabbricati: foglio 128 mappale 853 subalterno 2, categoria A/4, classe 3, composto da vani 6,5 vani, posto al piano T-1,2, prezzo: Euro 50,35.  
Coerenze: Area ente urbano, Vicolo Olivarella, vicolo privato.  
Note: il fabbricato era originariamente identificato come particella 853 con la variazione del 24/12/1991 n. 26484/1991 in atti dal 16/03/1992 registrazione Ampliamento, sono diventati sub 1 oggi di proprietà alla e sub 2 di proprietà

il perito  
Arch. Alessandra Abate

Giudice Dr. Ugo Scavuzzo  
Curatore/Custode: Avv. Giuseppe Marullo  
Perito: Arch. Alessandra Abate



**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'unità immobiliare è situata in una stradina accessibile solo pedonalmente, attraverso un viottolo gradonato.

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED] qualità di proprietario del bene.

**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: *Nessuna*

4.2.2. Pignoramenti:

[REDACTED] Pignoramento a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa contro [REDACTED]

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: \*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: sono presenti dei vani abusivi.

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:**

**6.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED] etario dal 24/11/2014 ad oggi in forza di denuncia di successione a firma di mancuso in data 24/11/2014 ai nn. 3729.1/2014 registrato a Messina in data 04/02/2014 ai nn. 260 volume 9990.

**7. PRATICHE EDILIZIE:** richiesta di accesso ad atti presso il Dipartimento di Edilizia privata del Comune di Messina in data 3 novembre 2015, non ancora pervenuta alcuna documentazione.

Descrizione **casa a schiera laterale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di casa a schiera laterale sito in Messina (Messina) frazione Cumia Inferiore Vicolo Olivarella civ. 12.

Giudice Dr. Ugo Scavuzzo  
Curatore/Custode: Avv. Giuseppe Marullo  
Perito: Arch. Alessandra Abate



L'immobile è dislocato su tre elevazioni, il piano terreno è composto da un angolo cottura /soggiorno, un vano letto e un piccolo bagno abusivo ricavato dal terreno confinante di proprietà dell'ente urbano. Al primo piano si accede mediante una scala in ferro esterna, è composto da due vani ed un balcone; il secondo piano costruito abusivamente non rifinito, è un vano a rustico composto da due vani accessibile da una piccola stradina situata sul retro dello stabile. La copertura dell'immobile è totalmente in lastre di amianto. Inoltre l'immobile ha un piccolo vano ripostiglio ubicato fuori al piano terreno totalmente abusivo. posto al piano PT, 1 e 2 piano sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 125.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 128 mappale 853 subalterno 2, categoria A/4, classe 3, composto da vani 6,5 vani, posto al piano T-1-2, rendite: Euro 50,35.

Coerenze: area ente urbano, Vicolo Olivarelli, vicolo privato.

Note: il fabbricato era originariamente identificato come particella 853 con la variazione del 24/12/1991 n. 26484/1991 in atti dal 16/03/1992 - registrazione Ampliamento, sono diventati sub 1 oggi di proprietà all'ente urbano, sub 2 di proprietà all'ente urbano.

L'unità immobiliare non possiede numero di interno, ha un'altezza interna di circa PT : 3,05 m, 1e 2 Piano: 2,80 m.

#### Destinazione urbanistica:

Nello strumento Urbanistico Variante Generale al PRG approvata con D.D.R. n. 686/2002 vigente: l'immobile è identificato nella zona Zone A3

Norme tecniche ed indici: Art. 34 Zone A3: del Tirone, della valle della Badiazza e dei centri originari dei villaggi.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Casa a schiera su tre livelli, il piano terra è composto da due vani con wc abusivo, il piano primo è composto da due vani, il terzo piano non rifinito a rustico è composto da due vani totalmente abusivi.	Sup. reale lorda	125,00	1,00	125,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>125,00</b>		<b>125,00</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Copertura:* tipologia: a falde, materiale: lastre di eternit, condizioni: pessime.  
Note: il tetto dell'unità immobiliare è interamente rivestito di lastre di amianto per una superficie di circa 38,70 mq, le lastre di amianto sono sorrette da una struttura lignea.
- Scale:* tipologia: a rampa unica, materiale: ferro, ubicazione: esterna, servoscala: presente, condizioni: sufficienti.  
Note: la rampa unica esterna mette in comunicazione il piano terra con il primo piano dell'unità immobiliare. Per accedere al piano secondo si deve raggiungere il retro dell'unità immobiliare attraverso un viottolo che è ubicato su di un livello più alto.
- Balconi:* materiale: c.a., condizioni: buone.
- Componenti edilizie e costruttive:
- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: scuretti, materiale protezione: legno, condizioni: scarse.
- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: scuretti, materiale protezione: legno, condizioni: scarse.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
- Manto di copertura:* materiale: eternit, coibentazione: inesistente, condizioni: scarse.
- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
- Rivestimento:* ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.

Impianti:

Giudice Dr. Ugo Scavuzzo  
Curatore/Custode: Avv. Giuseppe Marullo  
Perito: Arch. Alessandra Abate





*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: non a norma.

*Accessori:* nessuno.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Sintetico Comparativo: prevede la ricerca del più probabile valore in funzione del mercato immobiliare nella medesima zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima.

Il valore riscontrato in zona sarà oggetto di stima prendendo in esame le caratteristiche del bene da valutare e con gli immobili di recenti contrattazioni immobiliari, quali epoca, caratteristiche costruttive, ampiezza, accessibilità, ubicazione, distribuzione interna, qualità delle rifiniture, panorama, ecc..

Si prendono così in esame i valori riscontrati per immobili di recenti contrattazioni di compravendita avuti tramite agenzie immobiliari nel comune di Messina e attraverso l'osservatorio Immobiliare del Comune di Messina.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: del Comune di Messina, Osservatorio Immobiliare.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. casa a schiera laterale

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Da detrarre il costo per la rimozione e lo smaltimento delle lastre di eternit che costituiscono la superficie di copertura dell'unità immobiliare, che viene eseguito solo da ditte specializzate. I costi sono così ripartiti:

- materiale da smaltire circa 15,00 kg/mq: 580,50 kg;
- costo esecuzione rimozione da 10,00 euro - 15,00 euro/mq :38,70 mq x 12,00 euro = 464,40 euro;
- costo smaltimento medio presso le pubbliche discariche autorizzate (dipende dalle singole discariche) circa 0,30 euro/kg : 174,15 euro;
- costo trasporto medio in base alla collocazione, alla difficoltà e all'accessibilità del materiale da rimuovere, circa 300,00 euro: 300,00 euro;
- costo ASL(pratiche, oneri) circa 300,00 euro : 300,00 euro;
- incidenza chiavi in mano circa 20,50 euro/mq: 38,70mq x 20,50 = 793,35 euro

**Totale circa : 2.031,90 euro**

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Casa a schiera su tre livelli, il piano terra è composto da due vani con we abusivo, il piano primo è composto da due vani, il terzo piano non rifinito a rustico è composto da due vani totalmente abusivi.	125,00	€ 400,00	€ 50.000,00
- Valore corpo:			<b>€ 50.000,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 50.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 50.000,00</b>

### Riepilogo:

Giudice Dr. Ugo Scavuzzo  
Curatore/Custode: Avv. Giuseppe Marullo  
Perito Arch. Alessandra Abate



ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	casa a schiera laterale	125	€ 50.000,00	€ 50.000,00

#### 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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 7.500,00

- Riduzione monetaria: smaltimento tetto in eternit da una ditta specializzata

€ 2.031,90

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:

€ 40.468,10

Messina, 7/01/2016

il perito  
Arch. Alessandra Abate

Giudice Dr. Ugo Scavuzzo  
Curatore/Custode: Avv. Giuseppe Marullo  
Perito: Arch. Alessandra Abate

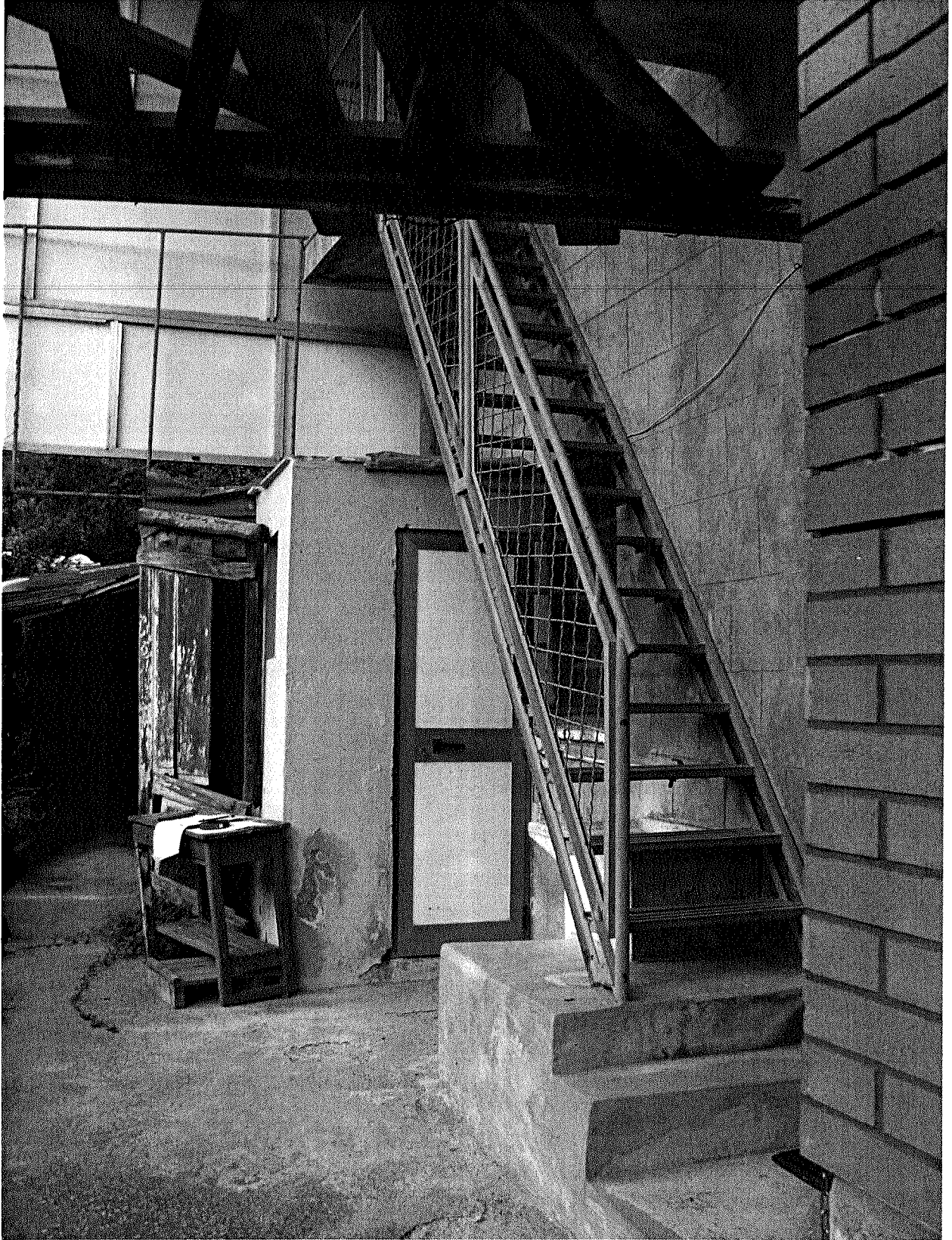


## Rilievi Fotografici



Porta d'Ingresso

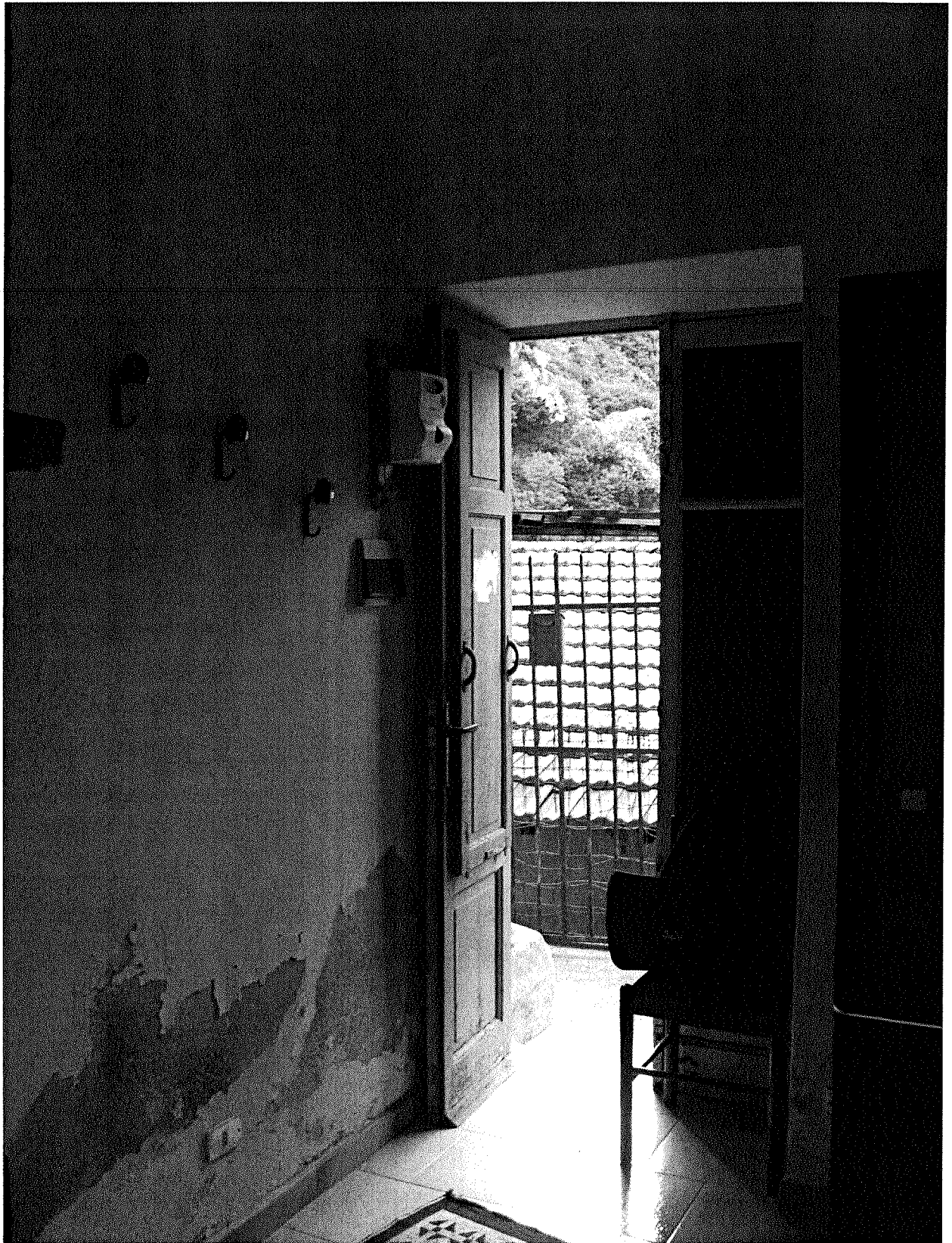




Scala esterna







Ingresso piano terra





Angolo cottura







Vano letto piano terra

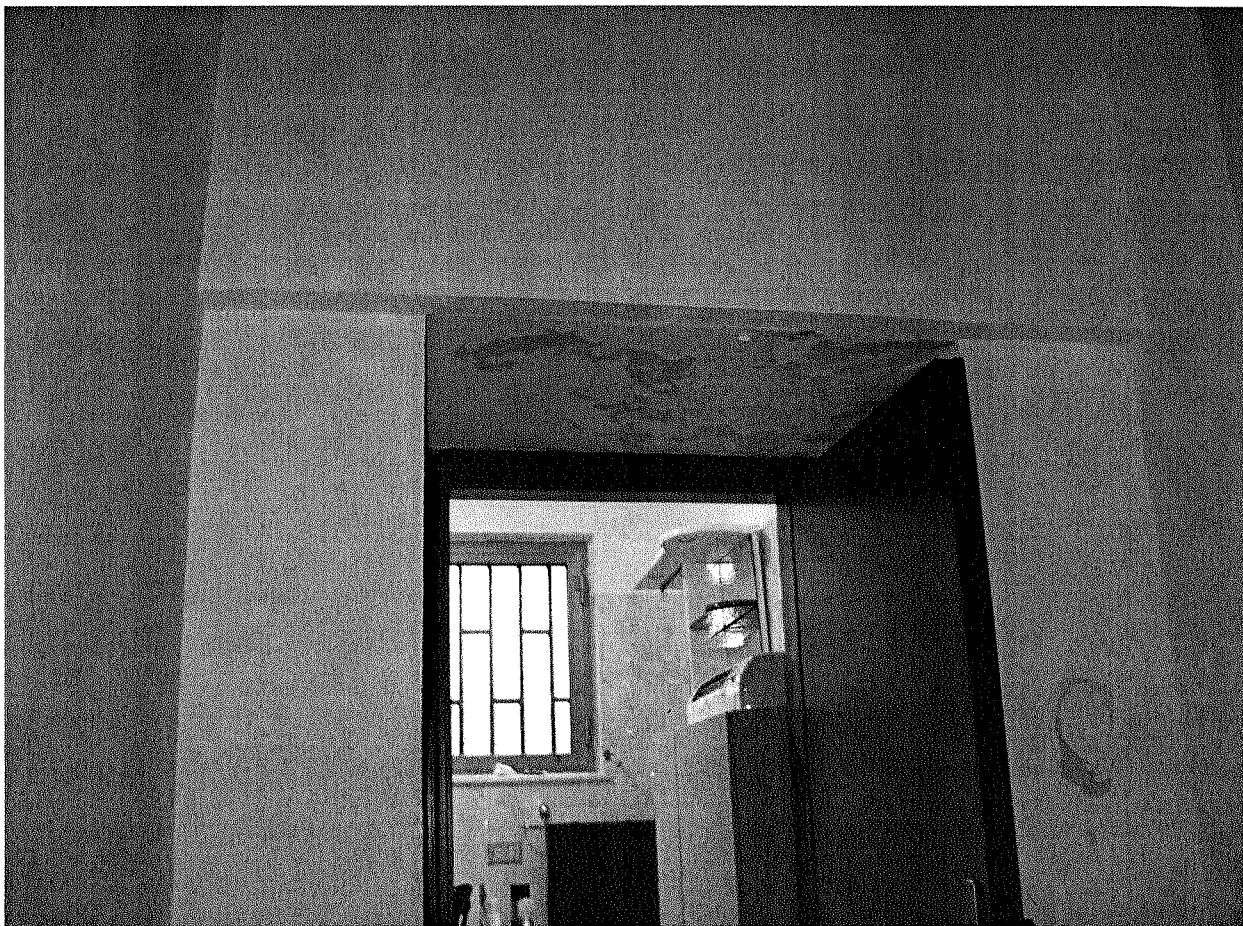




Bagno abusivo piano terra

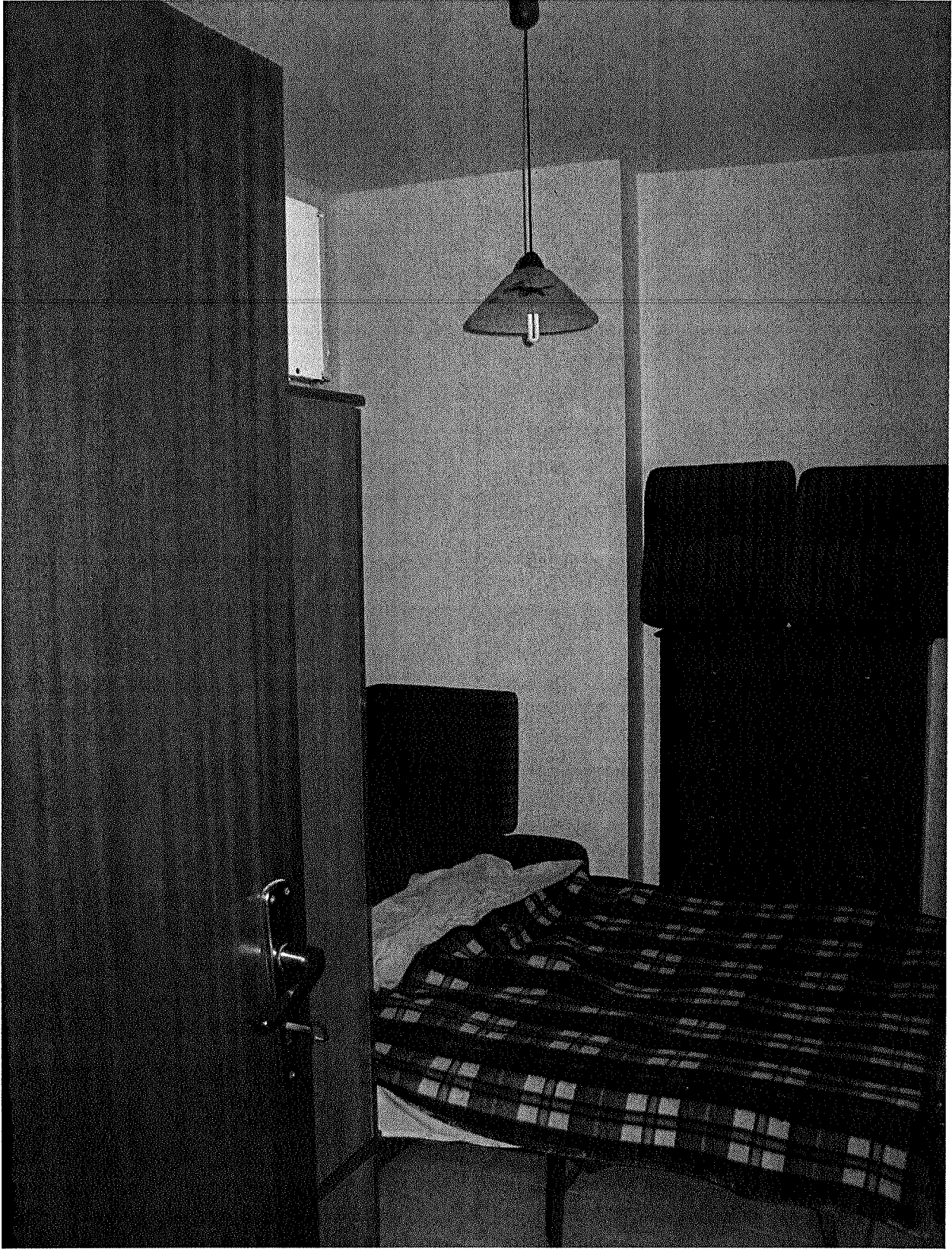




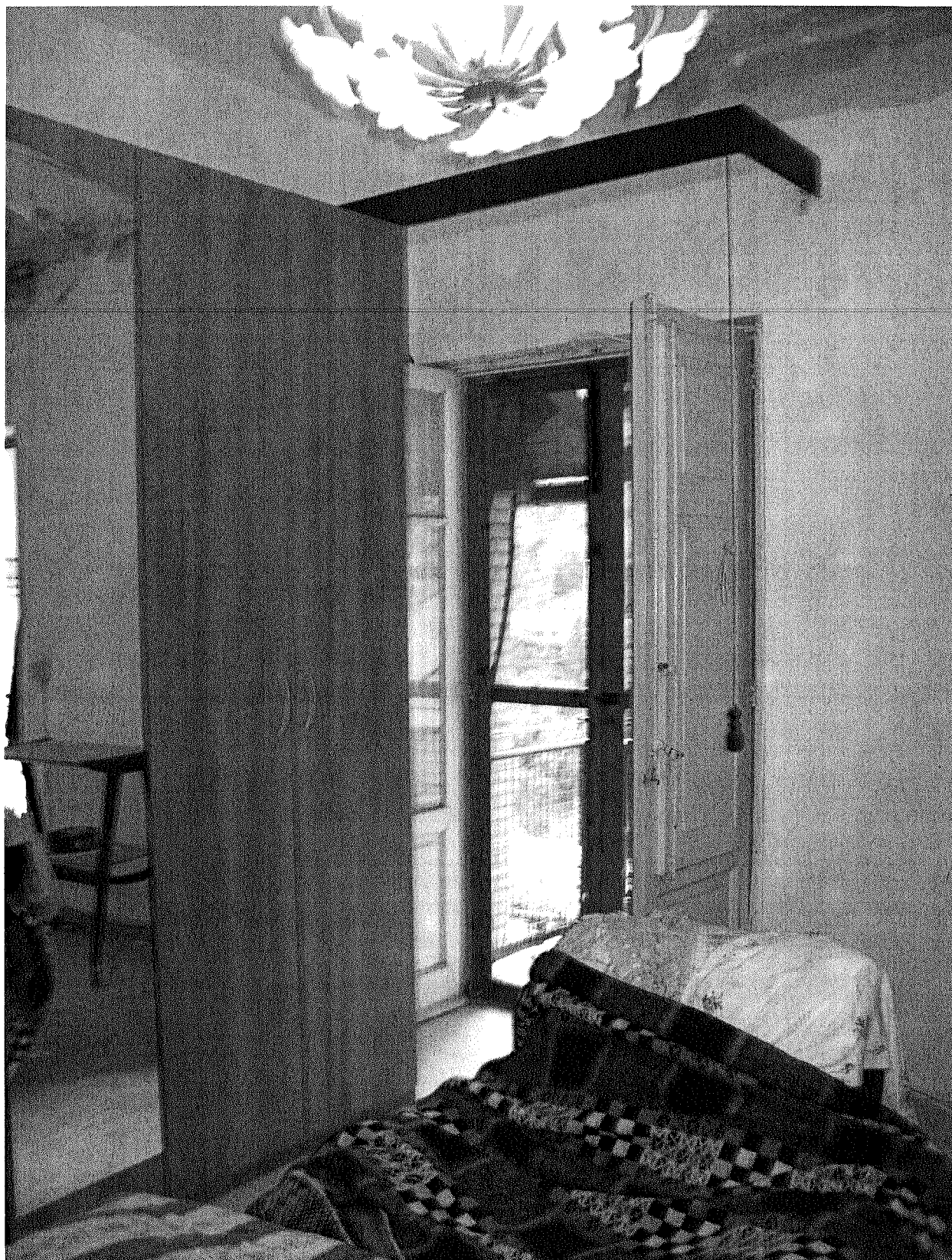












Vano piano primo





Secondo vano piano primo

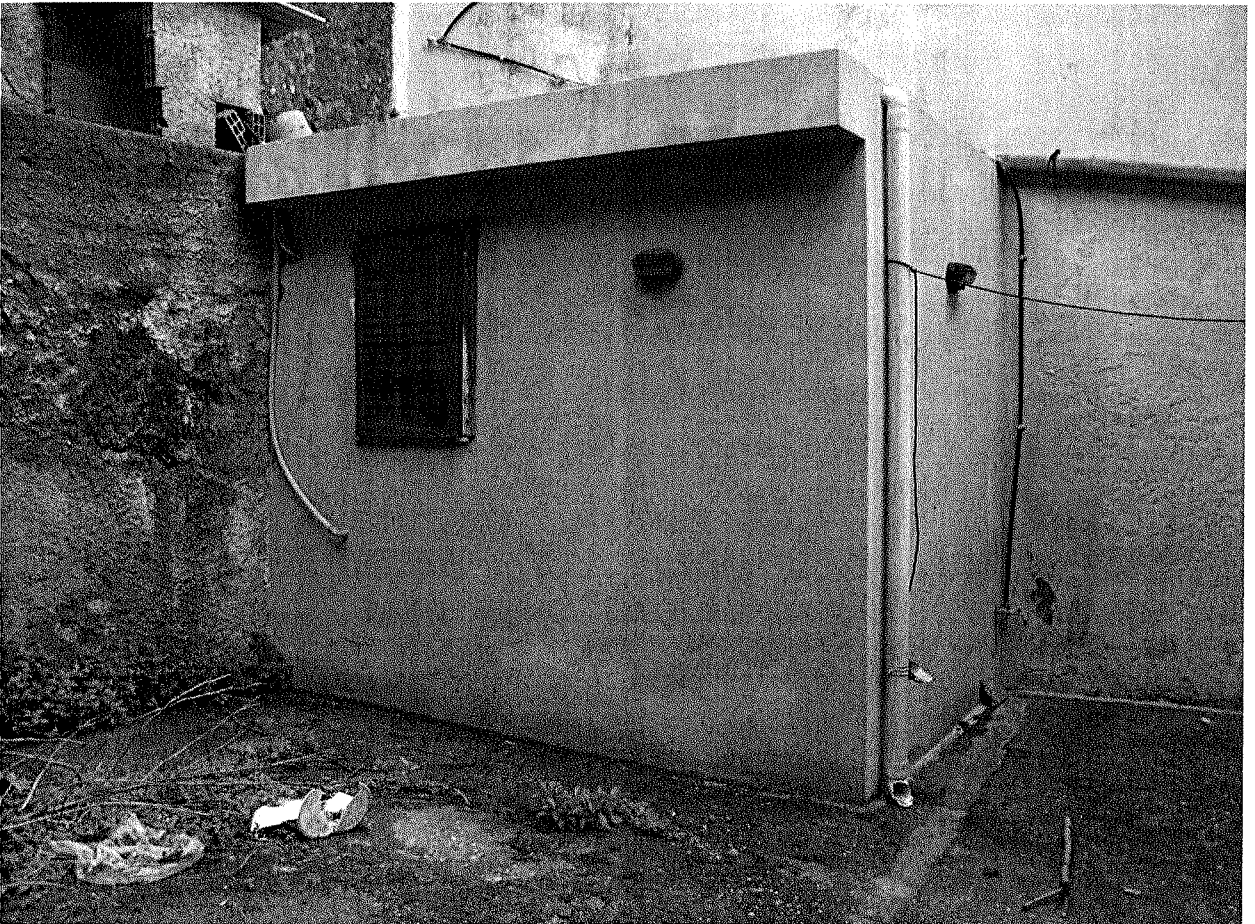
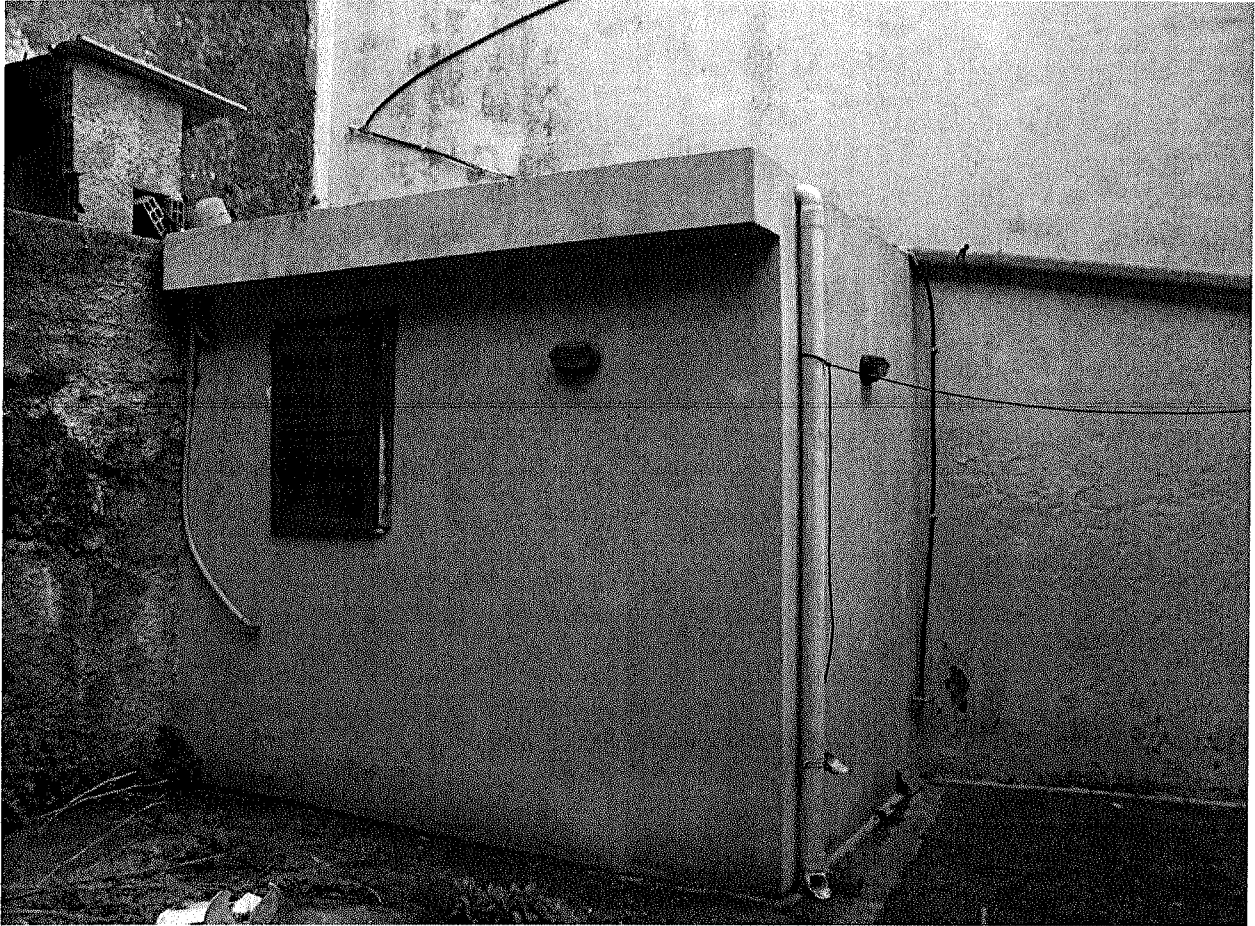




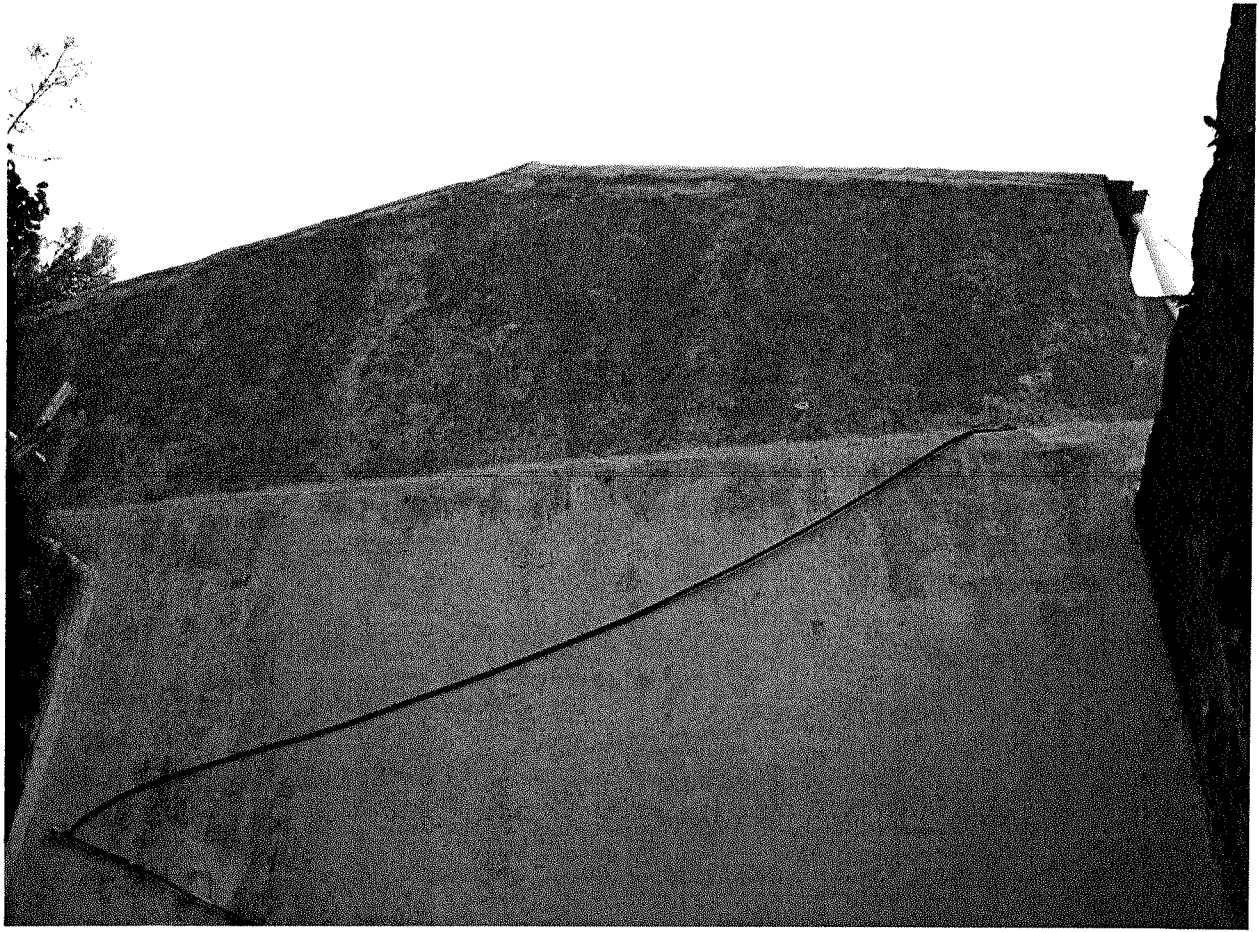
Balcone piano primo



Vano bagno abusivo p.t.



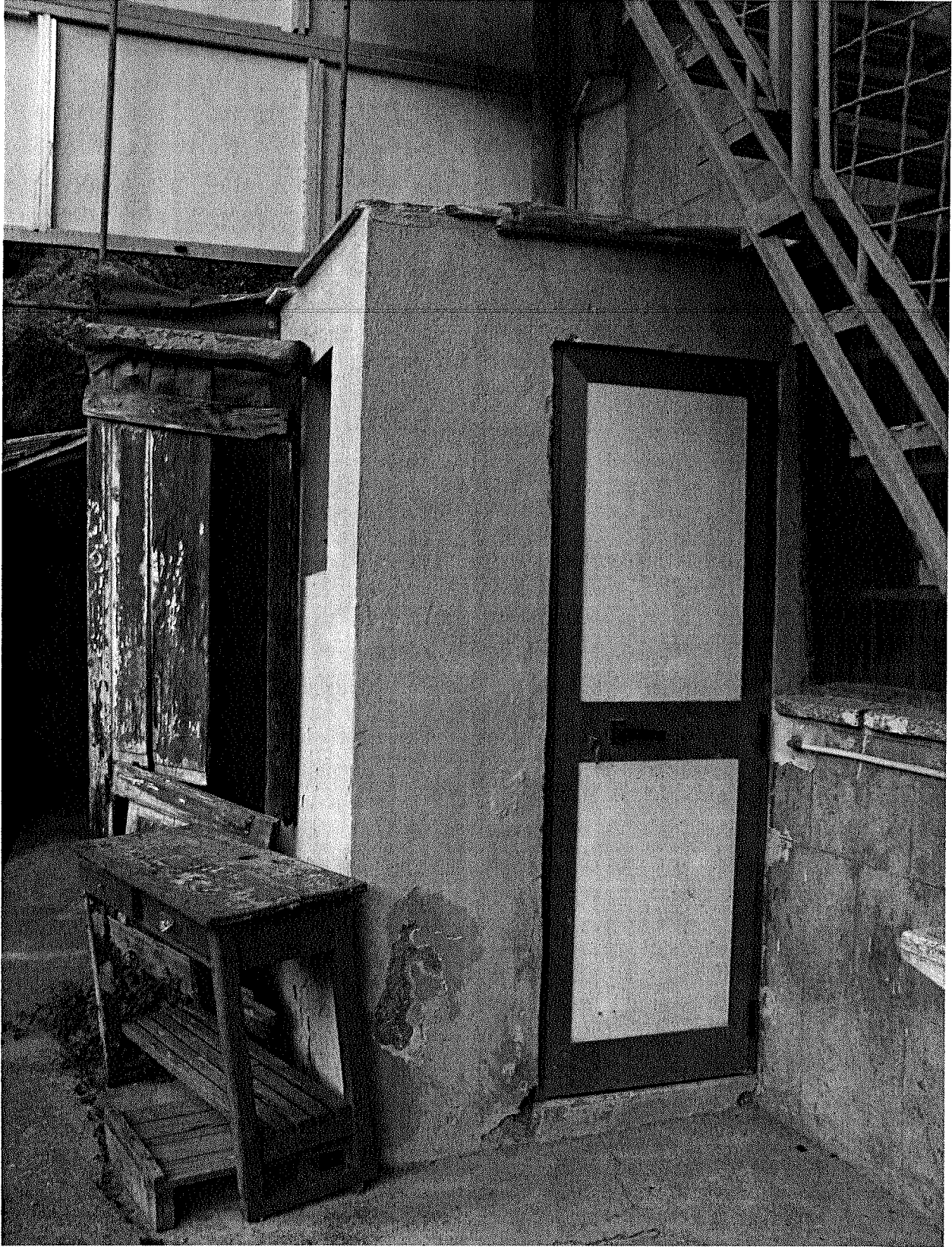




Prospetto laterale







Ripostiglio esterno abusivo





Scala per accedere al piano 1



Vani piano 2







Copertura piano 2 in lastre di eternit





Vicolo per accedere al piano 2

