

TRIBUNALE DI MESSINA

REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

procedura promossa da:

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

contro:

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: lmbgr174e43f158h

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 piena proprietà per la quota di
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

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
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 _____, 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 _____ 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
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 x13,70 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 () piena proprietà per la quota di 1/2
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
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
Totale:	170,50		102,58

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 Alì, 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



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina**

Dichiarazione protocollo n. ME0149967 del 25/09/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Ali'

Via San Zaccaria

civ. 12-14

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 11
Particella: 512
Subalterno:

Compilata da:
Lombardo Gabriella
Iscritto all'albo:
Ingegneri

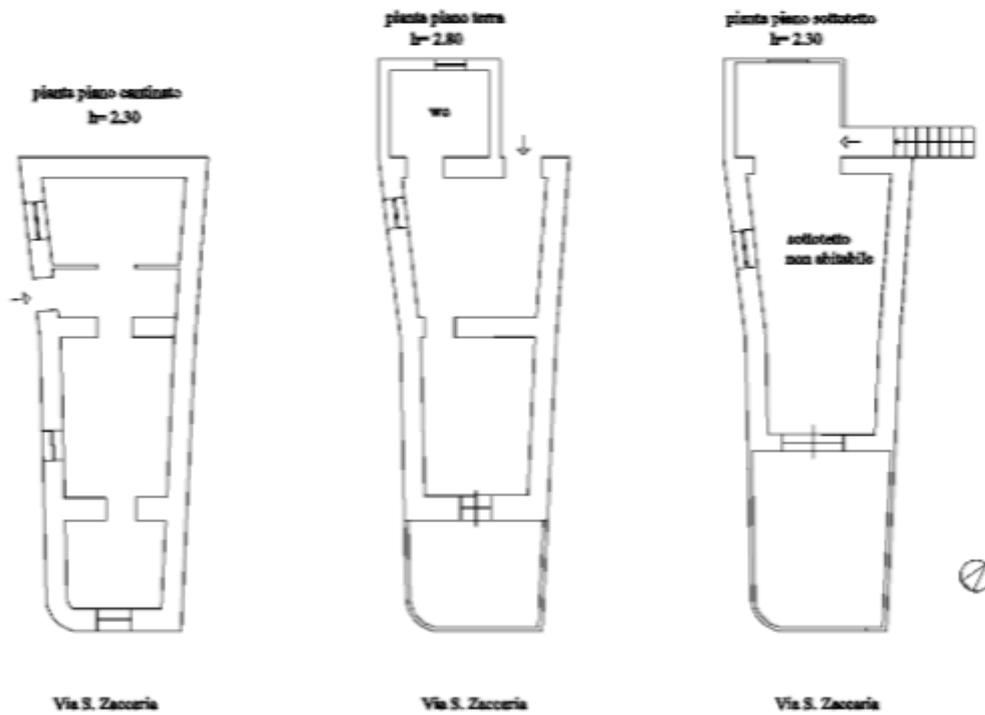
Prov. Messina

N. 2705

Scheda n. 1 Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/09/2015 - Comune di ALI' (A194) - Foglio: 11 - Particella: 512 - Subalterno: 0 - VIA SAN ZACCARIA n. 12 n. 14 piano: T-1-2;

10 metri



Ultima planimetria in atti



foto n. 1

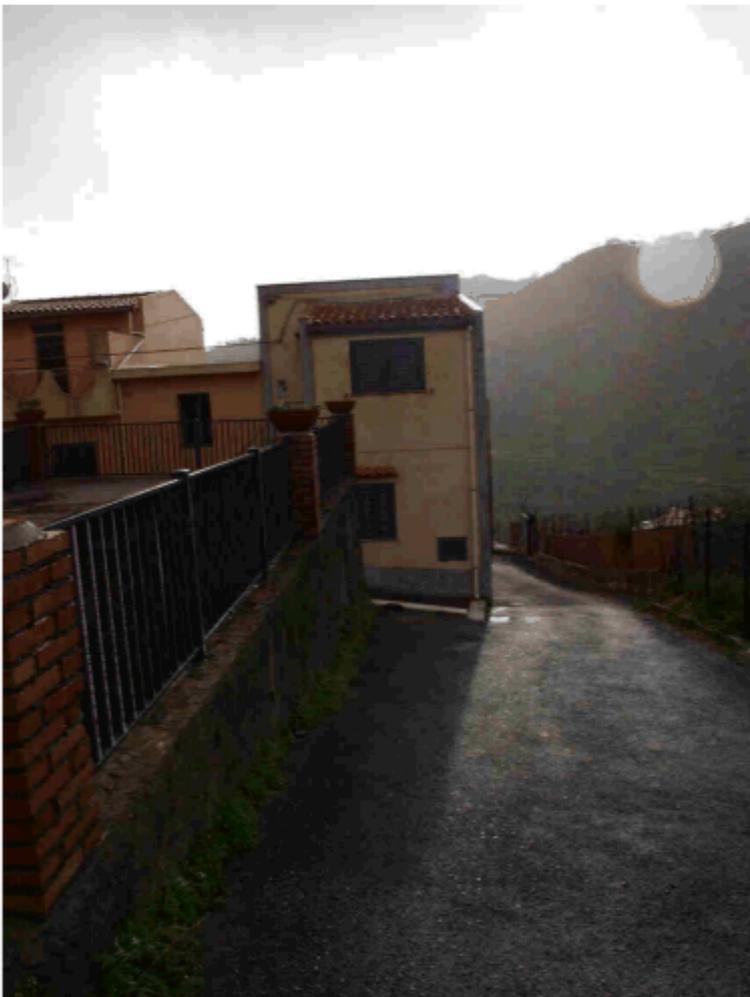


foto n. 2



foto n. 3



foto n. 4

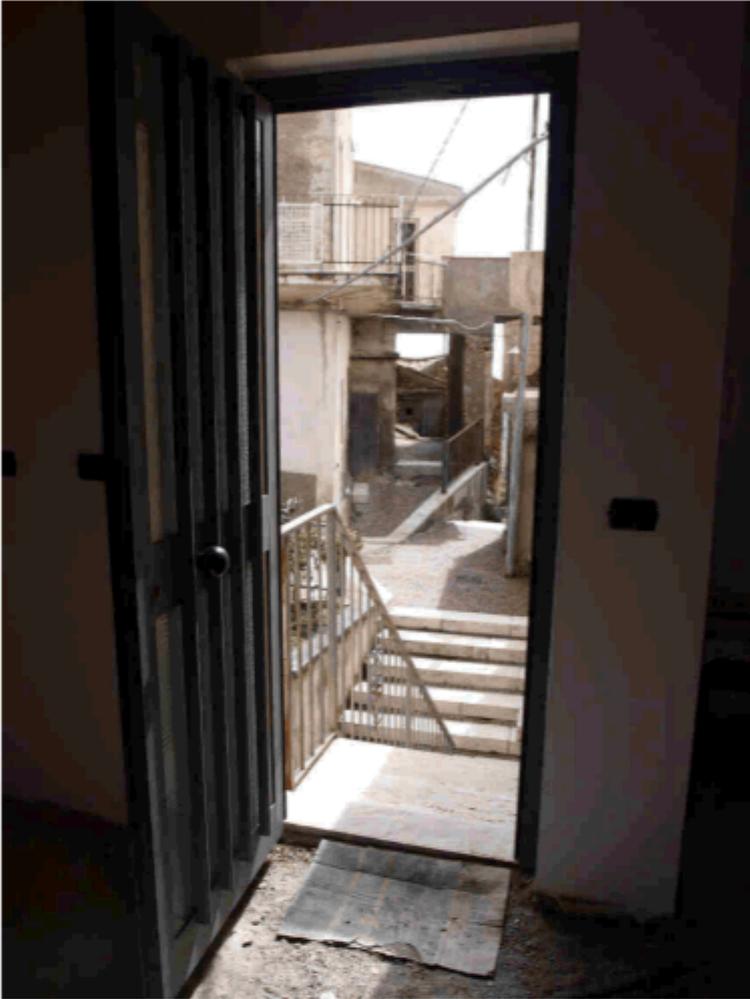


foto n. 5

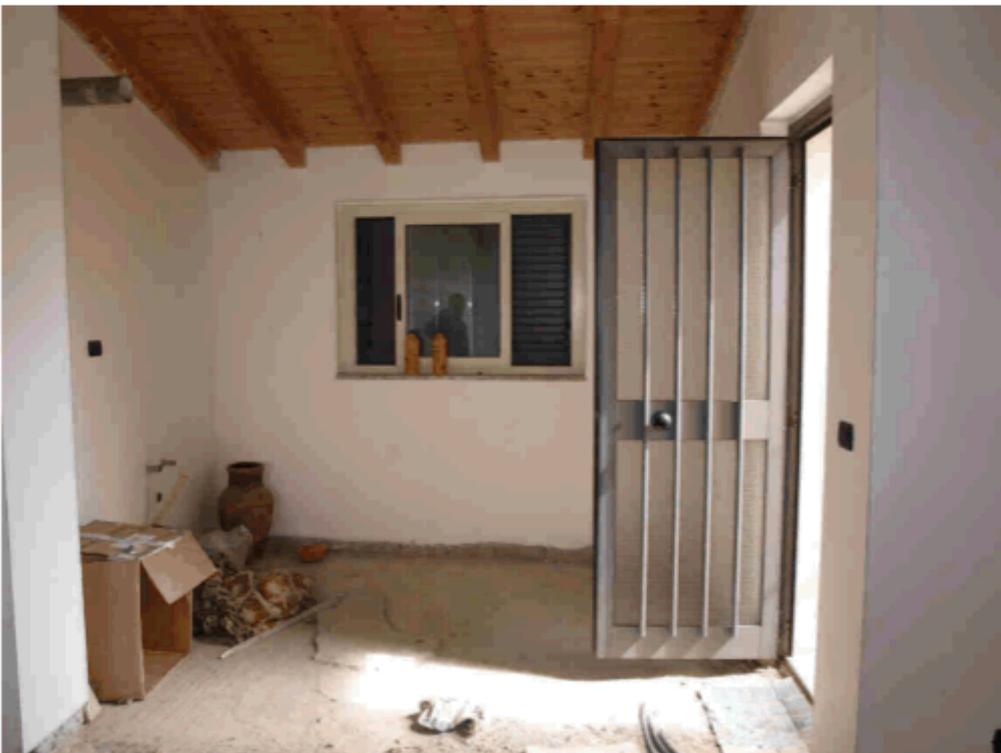


foto n. 6



foto n. 7



foto n. 8



foto n. 9

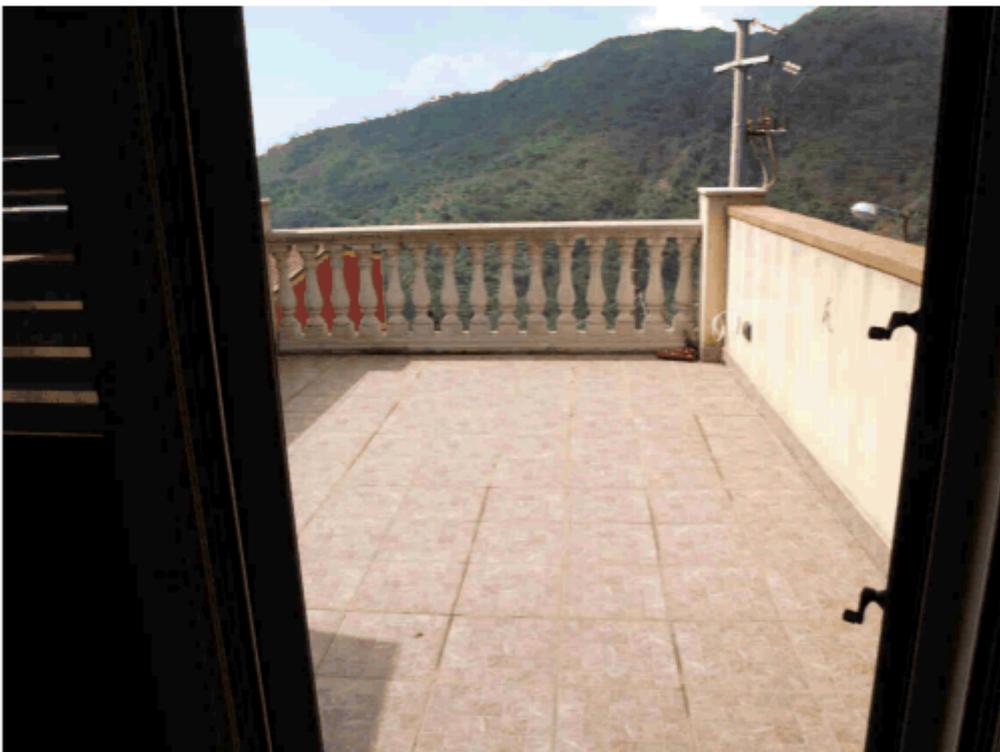


foto n. 10



foto n. 11



foto n. 12



foto n. 13



foto n. 14



foto n. 15



foto n. 16



foto n. 17



foto n. 18



foto n. 19



foto n. 20



foto n. 21



foto n. 22



foto n. 23



foto n. 24



foto n. 25



foto n. 26

Tribunale di Messina II Sezione Civile

Procedimento n. 358/14 R.G.

Banca Agricola Popolare di Ragusa

- Immobile sito in Alì (Me), Via S. Zaccaria nn. 12,14;
- Posto ai piani cantinato, primo e secondo;
- Immobile per civile abitazione posto al primo piano fuori terra composto da una camera, cucina e bagno oltre cantina composta da tre vani e sottotetto non abitabile; tutti i piani sono dotati di accesso indipendente;
- Superficie lorda appartamento = 96,10 mq;
- Superficie balconi = 26,00 mq;
- Altezza utile interna = 2,70 m;
- Identificato al N.C.E.U. di Alì al fg. n. 11 part. 512;

Categoria A/4 – Classe 2 – Consistenza 3,5 vani –Rendita € 101,23 – Piani terra, primo, secondo;

Intestatario:

- Lo strumento urbanistico comunale vigente prevede la destinazione ad uso residenziale;
- Non risultano, sull'immobile, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.
- Non vi sono diritti demaniali o usi civici;
- Prezzo a base d'asta dell'immobile al netto di tutte le detrazioni pari ad €67.926,25 (diconsi euro sessantasettemilanovecentoventisei/25)

Il C.T.U.

ing. Gabriella Lombardo