

Procedura N.10/2016

TRIBUNALE DI MESSINA

II SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata

promossa da:

Procedura n.10/2016

Giudice Dr. **Orifici Antonino**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Pace Alessandro

iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 1194

iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1194

C.F. PCALSN57M22F158M

con studio in Messina (Messina) via S.S. Annunziata, complesso Garden Ville, n° 21

telefono: 090355600

cellulare: 3498236294

fax: _____

email: alessandrom.pace@ingpec.eu

Beni in Spadafora (Messina) Via Nazionale n.66.

1 di 6

Giudice Dr. Orifici Antonino
Perito: Ing. Pace Alessandro



Lotto 001**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato sito in Spadafora (Messina) via Nazionale n.66 piano primo.

L'unità immobiliare è ubicata al piano primo, composta da due vani, una cucina, un disimpegno e un wc e da due balconi.

Identificato in catasto: alla ditta [REDACTED] foglio 3 mappale 160 subalterno 3, categoria A/4, piano 1, - rendita: 95,80.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Non è possibile vendere il bene in più lotti separatamente.

Caratteristiche zona: periferica residenziale (degradata) a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: farmacie (insufficiente), asilo nido (insufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: Nessuna

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Collegamenti pubblici (km): autostrada (3,50 Km), autobus (0,300 km).

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: *Nessuno*

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna*

4.2.2. Pignoramenti:

- I dati indicati nell'atto di pignoramento, relativamente all'indirizzo dell'immobile, consentono l'individuazione univoca del bene.

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: Difformità al progetto approvato secondo la Commissione Edilizia in data 26/07/1965 riguardante l'ampliamento e sopraelevazione del fabbricato sito in via Nazionale 66,68.

Diversa distribuzione degli spazi interni, realizzazione di un balcone posto a nord di superficie pari a circa 2,50 m². Il progetto autorizzato presso l'ufficio del Genio Civile con protocollo numero 14784 del 24/07/1965 rispetto al progetto depositato presso il Comune di Spadafora approvato dalla Commissione Edilizia in data 26/07/1965 emerge una notevole difformità. Nel progetto depositato presso l'ufficio del Genio Civile è presente a nord del fabbricato un terrazzo di superficie pari a circa 24,00 m², mentre in Comune questa parte dell'unità immobiliare è completamente edificata (vedi planimetria allegata). Sui luoghi oggi il terrazzo non è presente in quanto è di pertinenza dell'unità rispecchiando il progetto approvato dalla Commissione Edilizia.

Spese per redazione elaborati grafici, per la regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni, del balcone posto a nord e per la difformità strutturale (di cui € 1800 di onorario e € 1032,00 per tributi comunali).

Oneri totali: € 2832,00 (salvo interventi di adeguamento strutturale necessari per la regolarizzazione dal punto di vista sismico).



Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'immobile è privo di certificato di agibilità e/o abitabilità.

Per ottenere il suddetto certificato di agibilità e/o abitabilità occorre: regolarizzazione dell'unità immobiliare dal punto di vista sismico, successivamente adeguamento impianto elettrico e idrico, redazione da parte di un tecnico abilitato alla presentazione presso l'ufficio tecnico del Comune di Spadafora del deposito della SCA (Segnalazione Certificata per l'Agibilità).

E' possibile vendere il bene anche in assenza del certificato di abitabilità.

Spese per adeguamento impianto elettrico e idrico, redazione documenti vari per pratica abitabilità e perizia giurata: € 5.000,00

Oneri totali: € 5.000,00

4.3.2. Conformità catastale: Sono state riscontrate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione di un balcone, rispetto alla planimetria depositata in data 17/10/1979.

Oneri totali: € 500,00

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

Ulteriori avvertenze: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Alfano Antonio (matr. n. 19/09/1967)

6.2 Precedenti proprietari:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Parere favorevole della Commissione Edilizia in data 26/07/1965, successivamente non sono intervenute altre autorizzazioni, o richieste di sanatoria.

Descrizione dell'immobile:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 immobile sito in via Nazionale n.66 del Comune di Spadafora.

I lavori di ampliamento del fabbricato al piano primo hanno avuto inizio in data 04/08/1965 e sono terminati in data 26/05/1967. Mentre il fabbricato al piano terra è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967.

L'unità immobiliare ha una superficie pari a circa 67,00 m² e due balconi di superficie pari a circa 2,50 m² e 2,90 m². Le modifiche riguardante la diversa distribuzione e la realizzazione del balcone sono in difformità al **Parere favorevole della Commissione Edilizia in data 26/07/1965**.

Note: Al N.C.E.U. risulta non risulta aggiornata la ditta.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 3 mappale 160 subalterno 3, categoria A/4, rendita: 95,80

Nel corso degli accertamenti è emerso che la planimetria in atti al N.C.E.U. non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto sono state realizzate delle modifiche in difformità al progetto approvato.

Destinazione Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
PIANO PRIMO			
immobile Sup. reale lorda	67,25	1,00	67,25
balcone Sup. reale lorda	5,40	0,33	1,78
S	72,65		69,03

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali: materiale: struttura mista, condizioni: buone.

Travi: materiale: struttura mista, condizioni: buone.

Copertura: tipologia: a terrazzo, materiale: struttura mista, condizioni: buone.

Scale: Si.

Balconi: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, alluminio,

protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Rivestimento: ubicazione: cucina, materiale: klinker, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso: tipologia: anta doppia a battente, materiale: alluminio, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Citofonico: assente.

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

Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato.

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima:**

Per la valutazione dell'immobile oggetto della presente relazione si procederà adottando il criterio di stima sintetico ottenuto paragonando il bene da stimare con altri simili di cui è noto il valore. Quindi, istituendo gli opportuni ragguagli che tengono conto delle eventuali differenze dovute all'ubicazione, alla centralità, alla vetustà ed a quanto altro costituisce elemento di differenziazione, è possibile determinare il prezzo di mercato più probabile.

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Spadafora, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spadafora, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Banca dati delle quotazioni immobiliari-Agenzia delle Entrate.

8.3. Valutazione corpo**A. Unità immobiliare**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Destinazione Superficie

equivalente Valore unitario valore complessivo

unità immobiliare piano primo 67,25 X € 900,00 = € 60.525,00



Procedura N.10/2016

- balcone 5,40 X € 300,00 = € 1620,00
 - Valore corpo: € 0,00
 - Valore accessori: € 0,00
 - Valore complessivo intero: € 62.145,00
 - Valore complessivo diritto e quota: € 62.145,00

Riepilogo:

ID Immobile Superficie lorda
 Valore intero medio ponderale Valore diritto e quota
 Unità immobiliare € 62.145,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 8332,00
 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna
 Spese di ripristino alla regolarità tecnico amministrativa: € 8332,00
 Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile non è divisibile, pertanto va venduto in un unico lotto.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: € 62.145,00
 Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: € 53.813,00
 Relazione lotto 001 creata in data 13/03/2018

il perito
 Ing. Pace Alessandro

