

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](mailto: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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>, 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** (matricola n. 19/09/1965)

### 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 m<sup>2</sup> e due balconi di superficie pari a circa 2,50 m<sup>2</sup> e 2,90 m<sup>2</sup>. 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
<b>PIANO PRIMO</b>			
immobile Sup. reale lorda	67,25	1,00	67,25
balcone Sup. reale lorda	5,40	0,33	1,78
<b>S</b>	<b>72,65</b>		<b>69,03</b>

**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

