
TRIBUNALE DI MESSINA
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
promossa da:
MPS Gestione Crediti Banca S.p.a.

n. 0061/08 R.E.

Giudice Dr. **Ugo Scavuzzo**

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: Ing. Giovanni Belardi
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 2498
iscritto all'Albo del Tribunale di MESSINA al N. 1614
C.F. 0186087322171590 - P.Iva 02798080830

con studio in Messina C/o studio Teramo - via Gagini n.6
telefono: 090363650

fax: 090363650
email: inggiovannibelardi@hotmail.com

Beni in Castelmola - Messina - c.da Castelluccio-Grimaudo
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di un terreno di circa 6438 mq, oltre fabbricato di circa 210 mq destinato alla lavorazione del miele, sito nel comune di Castelmola - Messina - c.da Castelluccio-Grimaudo.

Identificato in catasto (All. n. 4B):

- Terreno intestato a [redacted] foglio 11, mappale 640 (ex 592), semin-arbor, classe 3, are 61,63, reddito dominicale € 20,69, reddito agrario € 9,55;
- Terreno intestato a [redacted] - foglio 11, mappale 593, semin-arbor, classe 3, are 2,75, reddito dominicale € 0,92, reddito agrario € 0,43;
- Fabbricato intestato a [redacted] foglio 11, mappale 641 (ex 592), subalterno 1, categoria D/7, superficie catastale mq. 210, rendita: € 182,00.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il terreno è ubicato in una zona collinare poco urbanizzata, posta a circa 400 metri sul livello del mare, compresa tra i centri abitati di Castelmola e Taormina. È raggiungibile tramite alcune stradine comunali denominate con i nomi stessi delle contrade collegate. Il terreno, parzialmente recintato lungo i confini, ha accesso tramite un cancello in ferro da una diramazione della strada comunale Zimmi-Grimaudo, che di fatto occupa (come precisato nell'atto di compravendita allegato sub 2) una consistente porzione della particella 593 e che lo separa dalla porzione dello stesso proprietario identificata con le particelle 594 e 595. Confina, oltre che con la suddetta strada, anche con la particella 421 a nord, e con le particelle 84 e 85 a nord-ovest.

Il terreno si presenta alquanto scosceso ed incolto, ad eccezione della porzione in cui è stato costruito, previa realizzazione di alcune opere di sostegno delle terre e sistemazione degli spazi circostanti, un fabbricato ad una elevazione fuori terra utilizzato per la lavorazione dei prodotti dell'apicoltura. In base alle certificazioni di destinazione urbanistica, allegate in atti, e alle planimetrie fornite dal Comune di Castelmola (All. n. 3) il terreno ricade, limitatamente alla porzione circostante e a valle del fabbricato, in zona C e per la rimanente porzione in zona E.

Caratteristiche zona: esterna al centro abitato, a traffico locale.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali e agricole.

La zona è parzialmente provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

3. STATO DI POSSESSO:

Terreno e immobile sono utilizzati dal proprietario sig. [redacted]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici

4.1.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di MPS Banca Verde S.p.a. contro [redacted] iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Messina in data 2/08/2004 al nn. 28962/7235;
- Ipoteca legale (ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73) in data 1/12/2006 a favore di SERIT SICILIA S.p.a. agente della riscossione di Messina con [redacted] iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Messina in data [redacted] al nn. 53207/16140 (Limitatamente alla part. ex 592).

4.1.2. Trascrizioni:

- Atto di compravendita in data 26/01/2004 a favore di [redacted] contro [redacted] in Notaio Grazia Maria Rita Terranova - trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Messina in data 29/01/2004 ai nn. 3750/2871;

- Pignoramento in data 18/02/2008 a favore di MPS Capital Service S.p.a. - a firma dell' Avv. Maurizio Parisi - contro [redacted] - trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Messina in data 30/04/2008 ai nn. 332/11776.

4.1.3. Altri oneri:

Nell'atto di compravendita del 16/06/52 in Notaio Eusebio Prestopino, trascritto il 3/07/57 ai nn. 8075/7605, i conditi [redacted] o costituito servitù di passaggio a favore della porzione di terreno affratto [redacted] amite la realizzazione a spese comuni di una strada larga 1,50 metri lungo il confine con il burrone, a partire dalla strada comunale Zimmi-Grimaudo.

4.2. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.2.1. Conformità urbanistico edilizia:

Nel corso del sopralluogo si è riscontrato che a monte del fabbricato esistente nel terreno medesimo, costruito con regolare concessione edilizia, in appoggio allo stesso è stata realizzata una tettoia in lamiera che potrebbe essere regolarizzata tramite autorizzazione in sanatoria.

4.2.2. Conformità catastale:

Stessa difformità urbanistica
Oneri presunti: € 1000,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

Il terreno, all'epoca non edificato, è pervenuto all'attuale proprietario [redacted] per atto di compravendita del 26/01/2004, in Notaio Grazia Maria Rita Terranova, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Messina in data 29/01/2004 ai nn. 3750/2871. [redacted] di compravendita del 16/06/52, in Notaio Eusebio Prestopino.

7. PRATICHE EDILIZIE (All. n. 2):

- Concessione edilizia gratuita n. 11 del 7/07/2003 rilasciata dal Comune di Castelmola per lavori di realizzazione di "locali destinati al processo produttivo, per la prima lavorazione del miele e dei prodotti, per la conservazione del miele e dei prodotti, per il confezionamento dei prodotti finiti, magazzino deposito attrezzature, realizzazione impianto nuovi apiari" in località Castelluccio.
- Nulla osta Soprintendenza BB.CC.AA. Prot. 300 del 1/04/2003
- Autorizzazione, ai soli fini del vincolo idrogeologico, rilasciata dall'Ispettorato Ripartimentale delle foreste di Messina il 20/01/2003.
- Autorizzazione di agibilità Prot. n. 2292 del 19/10/2006 rilasciata dal Comune di Castelmola.
- Autorizzazione sanitaria n. 58 del 3/07/2007 rilasciata dal Comune di Castelmola.

Destinazione	Superficie	Sup. Edil.	Volometria
Terreno Zona C	1692	1692	1015,20
Terreno Zona E	4471	4471	134,13

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Fabbricato	210,00	1	210,00	Sud	buone

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il terreno oggetto di procedura (in Catasto: fg. 11, part. 640 del Comune di Castelmola) ricade, come indicato nel certificato di destinazione urbanistica e sulla scorta di quanto rilevabile dalle planimetrie fornite dal Comune di Castelmola, in parte (circa 1692 mq) in zona C ed in parte (circa 4471 mq) in zona E del vigente Programma di Fabbricazione. Essendo stata però quasi interamente utilizzata, con la realizzazione del fabbricato e la sistemazione degli spazi immediatamente circostanti, la potenzialità edificatoria della porzione in zona C, non se ne differenzia la valutazione di questa ultima rispetto a quella in zona E, considerando pertanto un'unica superficie complessivamente pari a 6163 mq.

Per quanto riguarda la porzione di terreno identificata in Catasto con la part 593, come già detto, non viene tenuta in conto nella valutazione.

Nella stima del valore del terreno si è tenuto in conto assieme ai non numerosi dati relativi a prezzi di compravendita, praticati di recente o in corso di applicazione, per altri terreni di analoghe caratteristiche anche delle potenzialità del terreno a motivo delle opere di sistemazione realizzate assieme al fabbricato comunque utilizzabile. Si è pertanto stimato un valore venale pari a circa 15 €/mq.

Il metodo di stima utilizzato per il fabbricato è quello sintetico-comparativo, con cui si è determinato il più probabile valore di mercato dell'immobile, al di là della specifica destinazione d'uso attuale, prestando attenzione a tutti quei fattori, intrinseci ed estrinseci (caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche, tecnologiche della zona e dell'immobile; epoca di costruzione e stato di conservazione dell'immobile; superficie, ecc.), che ne possono influenzare la valutazione stessa. Il principio base nella determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è la comparazione dello stesso con altri immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendita praticati di recente o in corso di applicazione.

In conseguenza di quanto su detto si è stimato un valore venale pari a 650 € al mq di superficie commerciale lorda, tenuto conto in particolare dell'ubicazione, delle dotazioni e dello stato di conservazione dell'immobile.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Taormina, Trappitello, Giardini Naxos; Agenzia del territorio - Osservatorio del mercato immobiliare.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Terreno	6163	€ 92.445,00	€ 92.445,00
A. Fabbricato	210	€ 136.500,00	€ 136.500,00

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:

€ 34.341,75

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Giudice Dr. Ugo Scavuzzo
Perito: Ing. Giovanni Belardi

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	-
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1000,00
8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile	
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 193.603,25

TRIBUNALE DI MESSINA

Ufficio esecuzione Immobiliare

GIUDICE: dott. Ivana Acacia

R.G.E. n. 61/08

MPS Gestione Crediti Banca SPA e per fusione
MPS Capital Services SPA
contro

Consulenza tecnica d'ufficio

C.T.U. ing. Fausto Ferlito

INDICE:

- relazione di consulenza tecnica;
- documentazione fotografica;
- allegati;
- specifica spese e competenze;

TRIBUNALE DI MESSINA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARE

Consulenza tecnica d'ufficio nella procedura immobiliare promossa da MPS Gestione Crediti Banca SPA e per fusione MPS Capital Services SPA con di cui al n. 61/08 R.E.

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Ivana Acacia

C.T.U.: ing. Fausto Ferlito

INDICE:

1) Premessa, mandato e attività del C.T.U.	pag. 1
2) Descrizione della proprietà	pag. 2
3) Descrizione dei danni	pag. 4
4) Metodo di stima e stima dell'immobile	pag. 5
5) Stima dei danni	pag. 6
6) Conclusioni	pag. 8

1) Premessa, mandato e attività del C.T.U.

Il sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare dott.ssa Ivana Acacia, con ordinanza del 08/07/2014, nominava lo scrivente ing. Fausto Ferlito esperto per procedere all'aggiornamento della stima lotto 2.

Il bene di cui alla presente procedura immobiliare riguarda un fabbricato

destinato alla lavorazione del miele e un terreno ubicati nel Comune di Castelmola, contrada Castelluccio-Grimaudo, provincia di Messina.

Tale aggiornamento di stima è dovuto in seguito agli eventi indicati nella nota del 19/06/2014, poiché il suddetto lotto è stato interessato da un incendio che ha danneggiato parte della condotta idrica esterna e un pannello solare per la produzione dell'acqua calda.

Il sottoscritto nel giorno stabilito 10/07/2014, prestava il giuramento di rito e ritirava i fascicoli prodotti.

Lo scrivente iniziava l'attività di consulenza e dava avviso tramite raccomandata A.R. regolarmente spedita, della data e dell'ora in cui si sarebbe effettuato il sopralluogo.

All'accesso era presente il debitore. In tale occasione lo scrivente procedeva ad un rilievo fotografico della proprietà effettuando riscontri metrici con le planimetrie in proprio possesso.

* * * * *

2) Descrizione proprietà

Il bene oggetto di stima è sito in contrada Castelluccio-Grimaudo nel Comune di Castelmola, in provincia di Messina. È censito in catasto al foglio n. 11, particelle 593, 640 e 641 ed ha un'estensione di circa 6438 mq (vedi allegato n.1 e n.2).

Il fabbricato ha una superficie di 210 mq destinato alla lavorazione del miele ed è allibrato alla particella n. 641, sub. I(vedi allegato n.3).

Il terreno identificato con le particelle 593 e 640, secondo il vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Castelmola ricade in parte sia in

zona con destinazione urbanistica E "verde agricolo" che con destinazione urbanistica C "stagionale estensiva" (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato n.4).

Il terreno è situato in zona collinare tra i centri urbani di Castelmola e Taormina ed è parzialmente provvisto di servizi di urbanizzazione primaria e sprovvisto totalmente di quella secondaria. È raggiungibile per mezzo di strade interpoderali che collegano le contrade della zona e si presentano in pessime condizioni di percorribilità soprattutto nella stagione invernale.

L'accesso al lotto avviene tramite una stradina privata che occupa quasi per intero la particella 593 che permette il collegamento diretto tra il suddetto fondo e la strada interpoderale denominata Zimini.

Il terreno si presenta quasi totalmente irto ed incolto, ad eccezione della porzione in cui è stato realizzato il fabbricato ad una elevazione fuori terra adibito alla lavorazione del miele.

Il fabbricato come detto è identificato con la particella 641, e secondo il vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Castelmola ricade in una zona con destinazione urbanistica C (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato n.4).

La costruzione, dal punto di vista strutturale, si compone da un insieme di travi e pilastri in c.a. che formano maglie chiuse e copertura a tetto spiovente costituito da due falde inclinate di forma rettangolare, che consentono un regolare deflusso delle acque meteoriche verso le linee di gronda poste sui prospetti laterali parallele alla linea di colmo, ed ha sovrastante copertura a tegole (foto n.1 ed allegato n.5).

Il fabbricato si sviluppa su un unico livello, lo schema distributivo dell'edificio, semplice e funzionale, si svolge su un impianto rettangolare con zona centrale destinata alle attività lavorative con locali tecnici di prima lavorazione, di conservazione e di confezionamento; mentre alle due estremità sono collocati vani che svolgono la funzione di deposito, di servizio igienico e d'ufficio (vedi planimetria allegato n.3).

Le finiture interne sono rappresentate da pavimentazione con mattonelle in ceramica di colore chiaro; le pareti sono intonacate con intonaco di tipo tradizionale e rivestite con piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di 2,20 m nei servizi igienici e negli ambienti di lavoro; gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni sono in alluminio e vetro.

La costruzione ha un impianto elettrico a norma e un impianto idrico-sanitario alimentato da rete comunale con scarico in pozzo nero, la struttura non è dotata di un impianto di riscaldamento.

Nella zona attigua al fabbricato è stata realizzata una tettoia con struttura portante in profilati scatolari di ferro e copertura con lastre di pannelli in acciaio.

Le superfici esterne che perimetrano l'immobile sono pavimentati in parte con mattonelle di cemento e pietre locali, e in parte in battuto di cemento.

* * * * *

3) Descrizione danni

La struttura al momento del sopralluogo si presenta in stato di abbandono e in modeste condizioni di manutenzione, compromessa a causa dell'azione degli agenti atmosferici. Il fabbricato ha i prospetti ed i vani interni parzialmente degradati, evidenti danni ai serramenti.

Inoltre la copertura della tettoia esterna attigua al fabbricato risulta in parte degradata e pericolante.

Da quanto riferito dal proprietario e come riportato nel verbale dei VV.FF. del 19/06/2014, il fondo è stato interessato da un incendio che ha arrecato i seguenti danni (vedi documentazione fotografica allegato n.5):

- distruzione di un pannello solare per la produzione di acqua calda sanitaria;
- distruzione parziale di alcuni metri di tubazione in PVC di conduttura idrica.

Inoltre dalla ricognizione il sottoscritto ha evidenziato quanto segue (vedi documentazione fotografica allegato n.5):

- il locale di prima lavorazione in prossimità della finestra riporta una lesione in basso ed in alto;
- il locale adibito al confezionamento presenta una lesione in corrispondenza della finestra;
- alcuni pannelli di copertura della tettoia esterna al fabbricato sono ribaltati, inoltre la copertura mostra evidenti vuoti dovuti all'assenza di pannelli.

4) Metodo di stima e stima dell'immobile

Per determinare il più probabile valore del bene pignorato descritto ed indicare il suo relativo prezzo-base, si è proceduto col metodo di stima comparativo, mettendo a confronto l'immobile pignorato ed altri analoghi per caratteristiche tipologiche (superficie, distribuzione, rifiniture, esposizione, luminosità, ecc...), e consultando le principali fonti da agenzia di

mercato immobiliare presenti sul territorio.

Sono stati mantenuti i valori determinati nella precedente relazione di stima redatta dall'ingegnere Giovanni Belardi in quanto ritenuti congrui.

Dalla suddetta analisi sono pervenuto ai seguenti valori:\

Immobile	Superficie (mq)	Prezzo (€/mq)	Valore
Terreno	6163	15,00	€ 92.445,00
Fabbricato	210	650,00	€ 136.500,00
Totale stima			€ 228.945,00

Correzione della stima	Valore
Riduzione della stima del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale:	€ 34.341,75
Oneri tributari:	€ 1000,00
Stima finale del bene	€ 193.603,25

5) Stima dei danni

In merito alla quantificazione economica dei suddetti danni, il sottoscritto procederà alla stesura analitica delle quantità dei costi occorrenti per l'intervento di ripristino delle strutture deteriorate e la sostituzione dei materiali danneggiati. Le modalità di calcolo impiegate saranno eseguite a misura e a corpo tenendo conto dei prezzi di mercato.

Per quanto riguarda la tinteggiatura delle pareti interne del fabbricato il computo verrà eseguito a misura, mentre per i ripristini delle lesioni presenti nelle pareti dei due locali di lavoro, la riparazione della condotta idrica e la

sostituzione dei pannelli danneggiati della tettoia attigua al fabbricato il computo verrà eseguito a corpo in quanto trattasi di quantità minime. La stima del costo del pannello solare sarà eseguita col metodo di stima comparativo, mettendo a confronto il prezzo delle varie case costruttrici.

Dalla suddetta analisi sono pervenuto ai seguenti valori:

Descrizione	U.M.	quantità	Prezzo	Importo
<u>Tinteggiatura interno del fabbricato:</u>				
pittura antimuffa costituita da resine acriliche priva di solventi tossici	mq	320 mq	8,08 €/mq	€ 2.585,60
<u>Ripristino delle lesioni nelle parete dei due locali del fabbricato:</u>				
rimozione e rifacimento intonaco interno		a corpo	€ 150,00	€ 150,00
strato di finitura interno		a corpo	€ 100,00	€ 100,00
rimozione e rifacimento intonaco esterno		a corpo	€ 200,00	€ 200,00
strato di finitura esterno		a corpo	€ 150,00	€ 150,00
sommano				€ 600,00
<u>Ripristino dei pannelli della tettoia attigua al fabbricato:</u>				
sostituzione pannelli danneggiati		a corpo	€ 400,00	€ 400,00
<u>Ripristino condotta idrica esterna:</u>				
tubazioni in PVC		a corpo	€ 250,00	€ 250,00
raccordi, giunti, gomiti e accessori vari		a corpo	€ 50,00	€ 50,00
sommano				€ 300,00
<u>Pannello solare:</u>		1	€ 1200,00	€ 1.200,00
			SOMMA	€ 5.085,60

6) Conclusioni

Il sottoscritto come chiesto dal sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare dott.ssa Ivana Acacia, ha proceduto alla stima del bene di cui è alla presente causa, iniziando prima un'attività di sopralluogo e di ricerca di dati catastali, urbanistici ed economici in modo da avere in possesso tutti quei elementi necessari per eseguire l'aggiornamento della stima del lotto 2.

Il valore della stima del bene in oggetto, comprensivo di terreno e immobile, ubicati in contrada Castelluccio-Grimaudo nel Comune di Castelmola, in provincia di Messina e censiti in catasto al foglio n. 11, particelle 593, 640 e 641, è di € 193.603,25.

A tale valore è opportuno applicare una riduzione di € 5.085,60, per le spese da affrontare per i suddetti danni come meglio precisato nel paragrafo 5:

€ 193.603,25 - € 5.085,60 = € 188.517,65

Il valore finale della stima del lotto 2 del bene in oggetto di cui alla presente procedura è di € 188.517,65.

Quanto sopra in adempimento all'incarico conferitomi.

Messina, 23 marzo 2015

