

ORIGINALE



TRIBUNALE DI MESSINA
1^a SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata
Società Banche Siciliane S.p.A. e Credito Siciliano S.p.A.
contro

N. Gen. Rep. 000021/93

Giudice Dr. Ugo Scavuzzo

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Giovanni Lazzari
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 619
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina
C.F. LZZGNN63P10F155N - P.Iva 02981340535

con studio in Messina (Messina) Via Scite n. 4
telefono: 090.6406672
cellulare: 337.953626
fax: 090.6406672
email: giovannilazzari@archme.it

Beni in Roccalumera (Messina)
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico limitato con
parcheeggi inesistenti.
Servizi della zona: /
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Collegamenti pubblici (km): /.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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:

Pignoramento a favore di Banca Popolare S. Venera contro

con atto in data

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:

Iscrizione giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO DEL 07.11.1991 DEL
TRIBUNALE DI CATANIA a favore di **BANCA POPOLARE S. VENERA**,
SEDE ACIREALE, contro

, con atto in data

importo ipoteca: £. 60.905.580

Iscrizione giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 07.12.1992 a favore di
SICILCASSA SPA, contro con atto in data

importo ipoteca: £. 78.218.000

Iscrizione giudiziale a favore di **BANCA POPOLARE S. VENERA**, contro
con atto in data

importo ipoteca: £. 55.000.000

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di Banca Popolare S. Venera contro

con atto in data

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: Nessuna difformità

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:

Giudice Dr. Ugo Scavuzzo
Perito: Arch. Giovanni Lazzari

[REDACTED] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di denuncia di successione

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione terreno agricolo di cui al punto A
--

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Roccalumera (Messina) frazione contrada Rinazzo .

Superficie complessiva di circa mq 250.

Identificato al catasto terreni: partita 5704 intestata a [REDACTED]

[REDACTED] foglio 5 mappale 1513 qualità MANDORLETO, classe 2, superficie catastale 02 ARE 50 CA, - reddito agrario: €. 0,65, - reddito domenicale: €. 0,97.

Il terreno ha una forma triangolare, una orografia mista

La tessitura è costituita prevalentemente sabbia

Le sistemazioni agrarie sono inesistenti

I sistemi irrigui sono inesistenti

Le colture in atto sono: erbacee: erbacee.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D. DIR. 479 DEL 02.05.2003 DELL'A.R.T.A. , l'immobile è identificato nella zona E 1 - Aree agricole esterne al centro urbano -

Norme tecniche ed indici: ART. 34 - ZONE E 1 - AREE AGRICOLE ESTERNE AL CENTRO URBANO

DEFINIZIONE: Si tratta di zone destinate esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio.

DESTINAZIONE DI ZONA E PRESCRIZIONI PARTICOLARI: In queste zone si possono insediare esclusivamente depositi agricoli o edifici per la residenza dei proprietari diretti conduttori del fondo, di coltivatori diretti o conduttori in economia, delle cooperative agricole, nonché degli affittuari e dei mezzadri che hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere soggette alle concessioni. A tali residenze possono essere annessi locali di servizio utili all'attività agricola la cui superficie coperta non ecceda lo 0,01 della superficie fondiaria e l'altezza massima non superi mt. 4,00. Inoltre, sono ammessi nella zona individuata dallo strumento urbanistico impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali agricole, secondo quanto stabilito dall'art. 6 della L.R. 31.05.1994, n° 17.

Le disposizioni dei commi precedenti si applicano altresì agli insediamenti industriali per la lavorazione dei prodotti agricoli zootecnici e diretti ad utilizzare risorse naturali. I fondi e gli appezzamenti anche ineditati, ma la cui superficie è stata computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini dell'applicazione dei parametri di insediamento urbanistico edilizio di zona, restano ineditati anche in caso di frazionamento successivo. Tale vincolo è espressamente indicato ove previsto nel progetto di ristrutturazione ed è trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Strumenti di attuazione: concessione edilizia

Indici di zona e norme particolari:

- Indice di fabbricabilità: 0,03 mc/mq
- Altezza consentita: 7,50 ml
- Numero massimo dei piani fuori terra: 2
- Distacchi:

1) dai confini: 7,50 ml

2) dalle strade: secondo quanto stabilito dal D.M. 01.04.1968 e dal codice della strada.

3) dai fabbricati: 15 ml

Nelle zone e1 è consentita l'attività agrituristica nel rispetto della L.R. 9 giugno 1994 n° 25 e successive modifiche ed integrazioni.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
TERRENO AGRICOLO	Sup. reale netta	250,00	1,00	250,00
	Sup. reale netta	250,00		250,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stimà

Giudice Dr. Ugo Scavuzzo
Perito: Arch. Giovanni Lazzari



Per procedere alla valutazione dell'immobile è necessario, dopo aver individuato l'aspetto economico, che nel caso in esame si identifica con il valore di mercato, scegliere il procedimento di stima. Il valore di mercato di un terreno o di un fabbricato o di un appartamento può essere determinato con procedimento analitico o con procedura sintetica comparativa. Il primo presuppone una rispondenza ordinata tra il reddito del bene economico ed il suo valore corrispondente. Oggi, però, di fronte allo sconvolgimento di alcuni fattori economici, a causa del fenomeno della trasformazione dei beni immobili in beni di rifugio, alla frequente inadeguata remunerazione del capitale investito, non vi è più rispondenza tra reddito e valore capitale di quel bene per cui diventa poco probatoria la ricerca del giusto saggio di capitalizzazione.

Di conseguenza risulterebbe poco probabile una stima con l'applicazione del procedimento analitico per capitalizzazione del reddito.

Più esatto e più rispondente all'attuale realtà economica e di mercato appare, invece, il procedimento di stima sintetica comparativo che consiste nella valutazione del bene per confronto con altri beni simili.

Nel caso in esame la comparazione è possibile perchè sono soddisfatte le seguenti condizioni:

- esiste un parametro comune di valutazione;
- si conoscono i valori di recenti compravendite;
- esistono nella stessa zona beni, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene oggetto di valutazione.

Nella comparazione non vengono presi in considerazione valori riportati in atti pubblici di compravendita in quanto trattasi quasi sempre di valori fiscali che si discostano in modo significativo dai reali valori di mercato che rappresentano l'aspetto economico da individuare.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Roccalumera (Me).

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 80

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
TERRENO AGRICOLO	250,00	€ 80,00	€ 20.000,00
	0,00	€ 0,00	€ 0,00
	250,00		€ 20.000,00

- Valore corpo:	€ 20.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 20.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 20.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	0	€ 20.000,00	€ 20.000,00

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:
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.000,00
€ 0,00

Giudice Dr. Ugo Scavuzzo
Perito: Arch. Giovanni Lazzari

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:	€ 17.000,00

Ufficio Provinciale di MESSINA - Direttore: ING. PARIISI ANTONINO

Per Visure



N°24200

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 778,000 x 552,000 metri

Comune: ROCCALIMERA
Foglio: 5

15-Nov-2010 10:16
Prot. n. 7105584/2010

Particella: 1511. (Dati cartografici e censuari non allineati o non registrati)

000535-01

