
Tribunale di Messina
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Agricola Popolare di Ragusa**

contro: 

N° Gen. Rep. **177/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice Claudia Giovanna Bisignano**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Domenico Zuco
Codice fiscale: ZCUDNC59L13F158Z
Studio in: SS. 113 KM 13,800 - 98158 MESSINA
Telefono: 090/325279
Email: mimmozuco@tiscali.it
Pec: domenico.zuco@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via 40/D, 46/A, ex Via delle Suore. - Valle degli Angeli - Messina (ME) - 98124

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED], foglio 133, particella 260, subalterno 3, indirizzo Via 40/D, piano Terra, comune Messina, categoria A/2, classe 8, consistenza 6,5, superficie mq 148 (escluse aree scoperte: mq 130, rendita € € 221,56

2. Stato di possesso

Bene: Via 40/D, 46/A, ex Via delle Suore. - Valle degli Angeli - Messina (ME) - 98124

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da debitore e suoi familiari , in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via 40/D, 46/A, ex Via delle Suore. - Valle degli Angeli - Messina (ME) - 98124

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via 40/D, 46/A, ex Via delle Suore. - Valle degli Angeli - Messina (ME) - 98124

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca Agricola Popolare di Ragusa, [REDACTED], Merit Sicilia S.p.A. Agente della riscossione con sede in Messina

5. Comproprietari

Beni: Via 40/D, 46/A, ex Via delle Suore. - Valle degli Angeli - Messina (ME) - 98124

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via 40/D, 46/A, ex Via delle Suore. - Valle degli Angeli - Messina (ME) - 98124



Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via 40/D, 46/A, ex Via delle Suore. - Valle degli Angeli - Messina (ME) - 98124

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via 40/D, 46/A, ex Via delle Suore. - Valle degli Angeli - Messina (ME) - 98124

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 69.026,38



Beni in **Messina (ME)**
Località/Frazione **Valle degli Angeli**
Via 40/D, 46/A, ex Via delle Suore.

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Messina (ME) CAP: 98124 frazione: Valle degli Angeli, Via 40/D, n. 46/A

Note: La tipologia del fabbricato, oggetto di pignoramento, è del tipo casa isolata, poichè si tratta di un'unità abitativa individuale, non aggregata, pertanto considerata abitazione unifamiliare.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED] - Residenza: Messina - Stato Civile: Nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 133, particella 260, subalterno 3, indirizzo Via 40/D, piano Terra, comune Messina, categoria A/2, classe 8, consistenza 6,5, superficie mq 148 (escluse aree scoperte: mq 130, rendita € € 221,56

Derivante da: Variazione del 09/11/2015. Indirizzo catastale: Via Principe Ruffo, 26, piano terra, [REDACTED] (v. all. n° 1). Da Istrumento (Atto Pubblico) del 17/04/2013. Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/04/2013, rep. n° 20869, racc. n° 10087, rogante Notaio dott. Gaetano Parisi. Sede: Messina. Registrato a Messina il 23/04/2013, n° 2491 (v. all. n° 2).

Confini: L'immobile confina ad est con strada pubblica - Via 40/D; a nord con particella 630; a sud con particella 641; ad ovest con terreno altra ditta (v. all. n° 3).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: I dati catastali sono conformi a quelli trascritti nell'atto di vendita del 17/04/2013 dal Notaio dott. Gaetano Parisi del collegio notarile dei Distretti Riuniti di Messina, Barcellona Pozzo di Gotto, Patti e Mistretta (Rep. N. 20869, Racc. N. 10087), (v. all. nn° 1 e 2). La planimetria catastale è difforme sia da quella del rilievo effettuato durante le operazioni peritali del 06/02/2018, che da quella depositata al Dipartimento Edilizia Privata, poichè nella realtà vi sono due corpi scala: uno a due rampe collocato nel vano pranzo-soggiorno, l'altro ad una rampa sistemato all'esterno dell'immobile (v. all. nn° 4, 5, 6 e 8).



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il quartiere "Valle deli Angeli" nel quale si trova l'immobile staggito è ubicato in una zona a sud di Messina, in prossimità del ponte di Gazzi, sopra il centro commerciale di Provinciale. Si è formato intorno agli anni '20-'30 dopo il terremoto di Messina del 1908. La zona è caratterizzata da unità edilizie popolari e/o ultrapopolari. Le tipologie prevalenti sono a schiera; inoltre ci sono anche edifici a corte, palazzi e un discreto numero di abitazioni in stato di abbandono che si affacciano su strade tortuose e strette, e soprattutto vi è una prevalente presenza di singole unità edilizie che hanno cambiato la loro fisionomia attraverso interventi migliorativi anche in assenza di concessione edilizia. Infatti diverse sono le abitazioni abusive che sono state costruite su terreni originariamente agricoli. Nel quartiere vi è la presenza di un importante Istituto religioso, l'Oratorio S. Maria Ausiliatrice. A pochi metri vi è la linea tranviaria che serve le vicine zone di Gazzi e Provinciale e permette di raggiungere in pochi minuti il centro più importante della città di Messina e la zona nord della città. Inoltre la zona è ben servita dai mezzi pubblici gommati, poichè la maggior parte degli autobus transita nella via principale del citato quartiere di Provinciale.

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Chiesa (Buona), Scuola materna ed elementare (Buona), Asilo nido (Buono), Supermercati (Buono), Farmacia (Buono), Ospedale e/o Policlinico (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali-commerciali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Monti Peloritani.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Tram 300 m, Autobus 300 m, Treno locale 700 m, Stazione centrale 2 km, Ingresso autostradale 300 m, Stazione centrale 2 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da debitore e suoi familiari , in qualità di proprietario dell'immobile

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 Agricola Popolare di Ragusa contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili del 01/06/2017 emesso dal Tribunale di Messina rep. 1476. ; A rogito di in data ai nn. iscritto/trascritto a Conservatoria di Messina in data 22/06/2017 ai nn. 14727/11375; La trascrizione è relativa alla part. 260, sub. 3..

- Abitazione a favore di [REDACTED] Derivante da: Sentenza del 09/09/1998 emessa dal Tribunale di Messina rep. 8726. a favore di [REDACTED]. ; A rogito di in data ai nn. iscritto/trascritto a Messina in data 25/05/2001 ai nn. 13620/11346; La Trascrizione è a favore di [REDACTED] per la quota di 1/2 sulla part. 260, sub 1..

- Abitazione a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa contro [REDACTED] Derivante da: Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione del 24/09/2013 emessa dal Tribunale di Messina rep. 5420. iscritto/trascritto a Messina



in data 17/10/2013 ai nn. 26547/21042;

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca legale attiva a favore di Serit Sicilia S.p.A. Agente della riscossione con sede in Messina, [REDACTED]; Derivante da: Atto amministrativo del 10/06/2010 emesso dalla Serit di Messina rep. 13924.; Importo ipoteca: € 26.242,48; Importo capitale: € 13.121,24 ; Iscritto/trascritto a Messina in data 23/06/2010 ai nn. 20332/3454 ; Note: L'ipoteca legale è contro [REDACTED], sopra la part. 260, sub. 1 e sub. 2

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa, [REDACTED] [REDACTED], Derivante da: Decreto ingiuntivo del 14/01/2013 emesso dal Tribunale di Messina in data 04/01/2013.; Importo ipoteca: € 103.000,00; Importo capitale: € 82.932,32 ; Iscritto/trascritto a Messina in data 17/01/2013 ai nn. 1468/82 ; Note: L'ipoteca giudiziale è contro [REDACTED] sopra la part. 260, sub. 1 e sub 2.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.



██████████ dal 17/04/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gaetano Parisi, in data 17/04/2013, ai nn. 20869/10087; registrato a Messina, in data 23/04/2013, ai nn. 2491; trascritto a Messina, in data 23/04/2013, ai nn. 10297/7980.

Note: L'immobile è pervenuto a ██████████ per atto di vendita dsel 17/04/2013, n. 20869 di rep. in Notar Gaetano Parisi da Messina. Ai fini catastali si precisa che il subalterno 3 deriva dagli originari sub 1 e sub 2 per fusione, giusta variazione catastale n. 744 del 1/01/2013.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 11057 del 15/01/2013 (v. all. n° 7)

Intestazione: ██████████ (ex proprietario) ██████████

Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n. 47)

Oggetto: variante

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Nella relazione tecnica, redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione di geometra, il quale è stato delegato da ██████████ il 14/01/2013 a firmare digitalmente l'istanza di opere interne da presentare al Comune di Messina prima che l'immobile pervenisse a ██████████ per atto di vendita del 17/04/2013, non vengono citati due corpi scala che servono il piano primo ancora in fase di costruzione, nè essi sono disegnati negli elaborati grafici redatti dallo stesso professionista e citati nella sua relazione tecnica (v. all. nn° 8 e 9). Inoltre dalla documentazione presente al Dipartimento Edilizia Privata del Comune di Messina art. (9 della L.R. n. 37/85), regolarizzata dalla delega e dai versamenti effettuati, per cui il sottoscritto ha presentato in data 16/04/2019 richiesta di accesso agli atti, non risultano nè il rilascio della pratica nè l'autorizzazione di agibilità (v. all. n° 7, 10, 11 e 12).

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Due corpi scala: uno interno all'immobile a due rampe e uno esterno ad una rampa, i quali servono il piano primo in costruzione non oggetto di pignoramento.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: L'unica nota di non conformità edilizia riscontrata al piano terra rispetto alla variante presentata il 14/03/2013 al Comune di Messina, consiste sia in un corpo scala a due rampe interno all'immobile, che in un altro corpo scala ad una rampa collocato al suo esterno, i quali servono un piano primo non ultimato alla data del sopralluogo del 06/02/2018 (v. all. nn° 4, 5, 6 e 8).

Tale immobile comunque potrebbe essere venduto separatamente da quello posto al piano primo se venisse eliminato il corpo scala interno.

Note generali sulla conformità: La parte creditrice ha chiesto ed ottenuto il pignoramento dell'immobile posto al piano terra rialzato, quindi la sua valutazione è stata effettuata non considerando il piano primo (v. atto di pignoramento depositato agli atti).

7.2 Conformità urbanistica:



Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B5: Zone di recupero e di riqualificazione (suddivise in sottozone B5a, B5b).
Norme tecniche di attuazione:	<p>Zone "B5" - Di recupero - Comprendono le parti edificate del territorio comunale caratterizzate da un tessuto urbanistico degradato e/o a prevalente presenza di edilizia abusiva, inadeguato ad interventi edificatori per singola concessione. Si distinguono due sottozone : •* B5a: a prevalente presenza di edilizia abusiva a carattere stagionale ; •* B5b: a prevalente presenza di edilizia degradata. Il P.R.G. si attua per Piani Esecutivi di iniziativa pubblica o privata, estesi all'intera zona omogenea, o parziali, secondo le modalità di cui all'art. 20 delle presenti norme. I Piani Quadro di cui all'art. 20 possono essere proposti da uno o più proprietari titolari almeno di un ambito minimo di intervento di mq 5.000 per le zone B5a e di mq 2.000 per le zone B5b. Nei casi in cui sono predisposti i Piani Quadro di cui al precedente art. 20, è ammessa la formazione di Piani Esecutivi estesi alle intere zone o a parti di esse aventi, comunque, superficie non inferiore a mq 5.000 per le B5a e mq 2.000 per le B5b. I Piani Esecutivi dovranno rispettare i seguenti parametri: Indice di fabbricabilità territoriale: • B5a :It = 1,2 mc/mq. • B5b :It = 3,00 mc/mq. Altezza massima e numero massimo piani fuori terra, compreso eventuale portico: • B5a :m 7,50 con 2 piani fuori terra • B5b :m 11,00 con 3 piani fuori terra Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme. Nelle more di approvazione dello strumento esecutivo sono consentiti, senza alcun aumento di volume edilizio, solamente gli interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia e di variazione delle destinazioni d'uso. Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme. Nelle zone B5a o parti di esse, ricadenti all'interno della fascia di cui all'art. 15 lett. a) della L.R. n. 78/76, non è consentita alcuna nuova edificazione o incremento dell'edificato esistente e pertanto, in esse, l'indice di edificabilità territoriale applicabile è pari a quello già esistente. In sede di redazione dei Piani Esecutivi dovrà tenersi conto della eventuale non ammissibilità alla sanatoria di singoli immobili ai sensi della normativa vigente, ivi compreso il de-</p>



	cimo comma dell'Art. 23 della L.R. n° 37/85. Le evenienze di tale specie, potranno sia ridurre l'ambito dell'intervento esecutivo, sia incrementare la disponibilità per futuri progetti di urbanizzazione dei siti occupati dagli immobili ritenuti insanabili. A tal uopo, lo studio dello stato di fatto dell'ambito da sottoporre al progetto esecutivo dovrà tenere conto degli immobili che hanno le caratteristiche della sanabilità. Gli immobili così esclusi dall'ambito dell'intervento esecutivo saranno considerati zona B5 nel senso che nessun intervento edilizio di qualsiasi tipo può ritenersi ammissibile.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note:**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A**

L'immobile oggetto di stima si trova in Messina, Via 40/D, n. 46/A, nel quartiere Valle degli Angeli, in una zona semicentrale, nelle vicinanze del centro commerciale di Provinciale. L'immobile pignorato è interamente [REDACTED]. Occupa la superficie del piano terra circondata per tutti i lati da una corte di esclusiva pertinenza. Dall sopralluogo effettuato in data 06/02/2018, l'immobile è costituito da un ingresso-soggiorno-pranzo, da una camera da letto matrimoniale, da due camere singole, da una cucina abitabile, da un bagno, da un w.c. e da un disimpegno (v. allegato n° 5). Inoltre l'immobile è perimetrato su tutti i lati da spazi aperti e da una tettoia aperta realizzata per proteggere il garage. Alla proprietà si accede sia da un cancello pedonale che da quello carrabile, entrambi localizzati nella via pubblica (v. allegato n° 6).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **259,17**

Note	Nell'immobile vi sono soltanto un paio di climatizzatori.
------	---

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'immobile originario ha una consistenza catastale di 6,5 vani. Attualmente è costituito da ingresso diretto su soggiorno/stanza da pranzo, da due vani, da una cucina e da un bagno. La superficie catastale è di mq 148 - totale escluse aree scoperte di mq 130 (v. visura catastale).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	119,00	1,00	119,00
Tettoia aperta	sup lorda di pavimento	38,10	0,35	13,34
Area scoperta di pertinenza	sup lorda di pavimento	102,07	0,15	15,31
		259,17		147,65

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 01-2019

Zona: Messina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale



Valore di mercato min (€/mq): 450,00

Valore di mercato max (€/mq): 650,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

- Stima Indiretta per Valori Unitari attraverso i dati dell' O.M.I.
- Stima Sintetica Comparativa tramite indagini presso Agenzie Immobiliari.
- Stima Sintetica Comparativa e per Capitalizzazione del Reddito.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Messina;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina;
- Uffici del registro di Messina;
- Ufficio tecnico di Messina;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, ag. Imm. Grimaldi (rione Provinciale), ag. Imm. Habitando (rione Provinciale) e ag. imm. Tecno Agency (rione Gazzi).;
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 500,00/mq.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 81.207,50.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Per la stima dell' immobile in oggetto, si è proceduto mediando i valori ottenuti con due differenti metodi di stima:

- metodo di stima comparativo (semplificato) tendente a valutare il più probabile prezzo di mercato del cespite in esame, si sono operate delle valutazioni di tipo oggettivo e soggettivo inerenti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, quale: la zona di ricadenza urbanistica e relativa destinazione, ubicazione in prossimità del centro urbano, l' accessibilità, la presenza di reti e servizi infrastrutturali ed ancora, la natura delle opere di rifinimento e lo stato di conservazione dell' immobile. Da tali considerazioni e dalle indagini effettuate sui luoghi e presso tecnici del settore e dal confronto con i prezzi di mercato correnti per immobili che presentavano caratteristiche il più possibili analoghe a quelle del cespite in esame, è scaturita la valutazione del più probabile prezzo di mercato.

- Stima per capitalizzazione del reddito, eseguendo indagini sui canoni di locazione di immobili posti il più possibile nelle situazioni ambientali di quello in oggetto. Viene determinato un reddito annuo, al netto delle spese di ordinaria manutenzione ed oneri fiscali.

Si considera un saggio medio di capitalizzazione del 3,5%

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	119,00	€ 550,00	€ 65.450,00
Tettoia aperta	13,34	€ 550,00	€ 7.337,00
Area scoperta di pertinenza	15,31	€ 550,00	€ 8.420,50



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 81.207,50
Valore corpo	€ 81.207,50
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 81.207,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 81.207,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	147,65	€ 81.207,50	€ 81.207,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 12.181,13

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non è divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€69.026,38

Data generazione:
04-11-2019

Perito estimatore
arch. Domenico Zuco

