
TRIBUNALE DI MESSINA
PRIMA SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata
promossa da:

N. Gen. Rep. **0193/87**

Giudice Dr. Dott.ssa Concetta Zappalà

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: Arch. Francesco, Walter Pidala
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 798
iscritto all'Albo del Tribunale di MESSINA al N. 1266
C.F. PDLENC64A24F158T - P.Iva 01855600837

con studio in Messina Via Sicilia, 36
telefono: 0902922984
cellulare: 368665082
fax: 0902920301
email: archwalterpidala@tiscali.it



**Beni in Messina -Messina- Contrada Grazia - villaggio Castanea delle Furie
Lotto UNICO**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena Proprietà per la quota di 100/100 relativamente a villa singola sito in comune di Messina -Messina- ,Contrada Grazia - villaggio Castanea delle Furie.

Composto da Fabbricato a due elevazioni f.t. in corso di costruzione, di cui una porzione quasi completa ed un'altra di cui sono realizzate solo le strutture portanti.

Di seguito si riporta una breve descrizione del bene in oggetto facendo riferimento alle planimetrie elaborate dal tecnico incaricato per la redazione della prima perizia estimativa che, essendo state dal sottoscritto verificate che ne ha accertato la corrispondenza con la stato dei luoghi, si allegano alla presente.

Del piano terra, i due ambienti indicati in pianta con i numeri 1 e 2, sono completi delle tamponature di spessore 15 cm. Inoltre sono in opera finestre in legno douglass con soglie in marmo, intonaco civile, massetto di cemento e predisposizione dell'impianto elettrico (solo tubazioni senza infilaggio) mentre mancano le porte. Di tutta la restante parte sono realizzate solo le strutture (pilastri, travi, solai, scale) in c.a. oltre al vespaio ed al massetto. La parte completa di murature copre una superficie di circa mq. 44, quella al rustico di circa mq. 80 con un totale di circa mq. 124 di cui circa mq. 14 costituiscono un portico. Pertanto la superficie da destinata ad abitazione al piano terra è pari a circa mq. 110.

Al piano superiore, gli ambienti posti sopra i vani 1 e 2 (vani 6 e 7) sono completi di rifiniture (pavimento in monocottura di 2a scelta, intonaco fratazzato, soffittatura in perlinato, due finestre ed un portoncino in douglass). Con un tratto di tramezzo privo di porta è delimitata una piccola parte del vano 6 nella quale è installato un vaso da cesso. Questi due ambienti 6 e 7 hanno altezza molto limitata (da un massimo di m. 2,35 ad un minimo di m. 1,10; Essi coprono una superficie di circa mq. 42. Della restante parte, circa mq 66, sono realizzate solo le strutture. Quest'ultima, ha una altezza minima netta di m. 1,15 sul fronte Sud e di m. 2,00 sul fronte Nord. La restante parte del 1° piano (sui vani 5 e 2), per una superficie di circa mq 17, è costituita da terrazzi privi copertura.

Del fabbricato si allegano le piante ed alcune delle foto da me scattate in occasione del sopralluogo.

sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 220¹

Identificato in catasto: intestata a

]

i foglio 32 mappale 784 categoria in

corso di costr..

- B.** Piena Proprietà per la quota di 100/100 relativamente a Terreno agricolo sito in comune di Messina -Messina- ,Contrada Grazia - villaggio Castanea delle Furie.

Superficie complessiva di circa mq 1141.

Identificato in catasto: intestata a

oglio 32 mappale 346 categoria

Semmativo, classe 2, della superficie catastale di mq 1141, - rendita: 1,77.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Fabbricato in Vill. Castanea Contrada Grazia, in corso di costruzione + Terreno agricolo in Vill. Castanea Contrada Grazia.

Caratteristiche zona: periferia (normale) a traffico locale

Caratteristiche zone limitrofe: aree agricole.

Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (2).

La zona non offre alcun servizio.

3. STATO DI POSSESSO:

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

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: 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: Nessuna*
4.2. **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**
4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*
4.2.2. *Pignoramenti: Nessuno*
4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*
4.3. **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Difformità riscontrate: opera realizzata senza alcuna autorizzazione amministrativa regolarizzabili mediante Condono Edilizio in atto è in itinere la domanda di condono edilizio che è stata presentata in data 29/10/1986 prot n. 8452/86 e per la quale è stata richiesta in data 09/10/1995 la documentazione indispensabile alla definizione della stessa. ma al momento degli accertamenti non risultava ancora integrata alcuna documentazione.

Oneri: oblazione: € 2.750,00 oneri ASL: € 100,00 oneri tecnico: € 5.000,00
· Versamento con interessi del residuo oblazione per l'istanza di condono prot. 8452 del 29/10/86 (circa € 1.500,00 con interessi calcolati al 31/12/2005, sulla base delle superfici dichiarate nell'istanza di condono);
· Versamento con interessi degli oneri concessori dovuti per l'istanza di condono prot. 8452 del 29/10/86 (circa € 1.250,00 con interessi calcolati al 31/12/2005, sulla base delle superfici dichiarate nell'istanza di condono);
· Progetto a firma di un tecnico abilitato per provvedere a soddisfare le richieste specifiche degli uffici competenti, (Comune di Messina, Genio Civile, Soprintendenza BB. CC. AA., Ispettorato Ripartimentale delle Foreste, Agenzia del Territorio), quantificabili nel valore venale di circa € 10.000,00.

Riferito limitatamente a: intero fabbricato

4.3.2. *Conformità catastale:*

Difformità riscontrate: relativamente alla particella 784 del foglio 32 rappresentante il fabbricato e costituita per rimediare all'errore di posizionamento di quest'ultimo, essendo stato realizzato a cavallo tra le particelle 346 e 347, non è stato fornito il titolo relativo al trasferimento del diritto di proprietà della porzione della particella 347 che insieme a porzione della particella 346 hanno formato la particella 784 regolarizzabili mediante atto pubblico trascritto e relativa voltura catastale

Oneri: oblazione: € 200,00 oneri ASL: € 0,00 oneri tecnico: € 1.000,00

le spese da sostenere si riferiscono essenzialmente al compenso per il notaio ed ai tributi catastali del caso.

Riferito limitatamente a: terreno di pertinenza del fabbricato rappresentato dalla particella 784 del foglio 32

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. Dott.ssa Concetta Zappalà
Perito: Arch. Francesco, Walter Pidalà

proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi con atto a firma di atto di compravendita in data 0... registrato a Messina in data... trascritto a Messina in data... come più volte citato non è stato prodotto alcun atto che accerti il trasferimento di diritti su porzione della particella 347 del foglio 32 che insieme a porzione dell'originaria particella 346 del foglio 32 ha formato la particella 784 del foglio 32 che rappresenta il suolo su cui insiste il fabbricato Riferito limitatamente a: Terreno identificato dalla particella 346 del foglio 32

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 8452/86 per lavori di realizzazione di un fabbricato a due elevazioni f.t. intestata a Condono Edilizio presentata in data... non approvata. Riferito limitatamente a: intero fabbricato

Descrizione villa singola di cui al punto A

Piena Proprietà per la quota di 100/100 relativamente a Immobile sito in comune di Messina - Messina - Contrada Grazia - villaggio Castanea delle Furie. Composto da Fabbricato a due elevazioni f.t. in corso di costruzione, di cui una porzione quasi completa ed un'altra di cui sono realizzate solo le strutture portanti.

Di seguito si riporta una breve descrizione del bene in oggetto facendo riferimento alle planimetrie elaborate dal tecnico incaricato per la redazione della prima perizia estimativa che, essendo state dal sottoscritto verificate che ne ha accertato la corrispondenza con lo stato dei luoghi, si allegano alla presente.

Del piano terra, i due ambienti indicati in pianta con i numeri 1 e 2, sono completi delle tamponature di spessore 15 cm. Inoltre sono in opera finestre in legno douglass con soglie in marmo, intonaco civile, massetto di cemento e predisposizione dell'impianto elettrico (solo tubazioni senza infilaggio) mentre mancano le porte. Di tutta la restante parte sono realizzate solo le strutture (pilastri, travi, solai, scale) in c.a. oltre al vespaio ed al massetto. La parte completa di murature copre una superficie di circa mq. 44, quella al rustico di circa mq. 80 con un totale di circa mq. 124 di cui circa mq. 14 costituiscono un portico. Pertanto la superficie da destinata ad abitazione al piano terra è pari a circa mq. 110.

Al piano superiore, gli ambienti posti sopra i vani 1 e 2 (vani 6 e 7) sono completi di rifiniture (pavimento in monocottura di 2a scelta, intonaco fratazzato, soffittatura in perlinato, due finestre ed un portoncino in douglass). Con un tratto di tramezzo privo di porta è delimitata una piccola parte del vano 6 nella quale è installato un vaso da cesso. Questi due ambienti 6 e 7 hanno altezza molto limitata (da un massimo di m. 2,35 ad un minimo di m. 1,10; Essi coprono una superficie di circa mq. 42. Della restante parte, circa mq 66, sono realizzate solo le strutture. Quest'ultima, ha una altezza minima netta di m. 1,15 sul fronte Sud e di m. 2,00 sul fronte Nord. La restante parte del 1° piano (sui vani 5 e 2), per una superficie di circa mq 17, è costituita da terrazzi privi copertura.

Del fabbricato si allegano le piante ed alcune delle foto da me scattate in occasione del sopralluogo.

sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 220²
Identificato in catasto: intestata a

... o 32 mappale 784 categoria in corso di costr..

L'edificio è stato costruito nel 1987.

Costituito da 2 piani complessivi, 2 piani fuori terra, 0 piani interrati.

Dotazioni condominiali: millesimi di comproprietà 1000 000

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Resta da accertare se, come dichiarato a voce dal sig. Migliardi Rocco, che però non ha fornito alcuna prova al riguardo, è stata acquisita per scrittura privata anche una parte della part. 347. del fg. 32

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Superficie abitabile piano terra	110	1	110	Est	Inagibile
Superficie mansardata piano primo	42	1	42	Est	Inagibile
Superficie a rustico piano primo	66	0,8	52,8	Est	Inagibile
superficie a terrazzo	17	0,25	4,25		
	235		209,05		

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: scarse.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: scarse.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: sufficienti.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: scarse.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: scarse.
<i>Balconi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Descrizione **Terreno agricolo** di cui al punto **B**

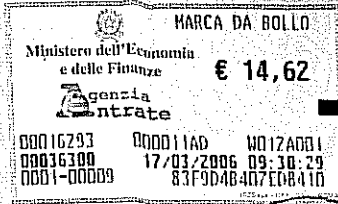
Piena Proprietà per la quota di 100/100 relativamente a Immobile sito in comune di Messina - Messina - Contrada Grazia - villaggio Castanea delle Furie.

Superficie complessiva di circa mq 1141.

Identificato in catasto: intestata a

..... glio 32 mappale 346 categoria Seminativo, classe 2, della superficie catastale di mq 1141, - rendita: 1,77.

Caratteristiche urbanistiche:



PRG-vigente approvato con delibera 29/C del 06-04-98 Il Terreno ricade nel vigente P.R.G. in zona Omogenea E1 (Verde Agricolo) del P.R.G. vigente. In tale zona lo strumento urbanistico prevede, al Capitolo V all'art. 48 delle Norme di Attuazione, quanto segue:

Definizione:

Le zone E comprendono le aree destinate all'esercizio delle attività agricole e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio, comprese le attività agrituristiche.

E' ammessa la realizzazione di strade poderali e interpoderali, anche se non espressamente indicate nelle cartografie del P.R.G. .

Tutti gli edifici esistenti sono destinati ad abitazione ed a funzioni connesse con le attività primarie e con l' agriturismo.

Ogni intervento di manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione o nuova costruzione sarà realizzato nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche del luogo, anche mediante l'utilizzo di materiali da costruzione tradizionali.

Sono escluse le industrie nocive di prima e seconda classe, classificate ai sensi del relativo D.M. 19/11/91.

Deve essere rispettata la L.R. n. 78/76.

All'art. 49 - E1 (Verde Agricolo)

Sono ammessi 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 acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere soggette alle concessioni, ed edifici per attività agrituristiche.

omissis....

Il Piano Regolatore Generale si attua per intervento diretto (concessione o autorizzazione edilizia) nel rispetto dei seguenti indici:

1)indice di fabbricabilità fondiario per residenze anche con attività agrituristiche: If=0,03 mc/mq;

2)rapporto di copertura per locali di servizio destinati ad uso agricolo: Rc=1/100;

3)distanze: come disciplinate dall'art. 3 delle presenti norme;

4)altezza massima per residenze anche con attività agrituristiche: m 7,50 con due piani fuori terra;

5)altezze massime per locali di servizio destinati ad uso agricolo: m 4,00 con un piano fuori terra.

66

L'immobile oggetto di stima ricade inoltre nella fascia di rispetto dei boschi, lo strumento urbanistico prevede, agli artt. 64 e 64 Ter delle Norme di Attuazione, quanto segue:

art. 64 - Boschi

Definizione:

Comprendono le aree boschive e forestali delimitate ai sensi e per gli effetti dell'art. 15 della L.R. 78/76 nell'ambito dello "Studio Agricolo-forestale del territorio comunale" di cui alla L.R. 30-04-91 n. 15, art.3, comma 11.

Sono indicate con apposito perimetro nelle planimetrie di P.R.G. e nel loro ambito è prescritto il mantenimento dello stato di fatto.

Qualsiasi intervento è subordinato alla autorizzazione delle competenti autorità comunali, regionali e statali.

art. 64 Ter - Disposizioni in esecuzione delle norme di cui alla L.R. n° 16 del 06/04/96, come sostituita, modificata e integrata dalla L.R. 13/99 e dalla L.R. 6/2001

L'attività edilizia all'interno dei boschi e delle relative zone di rispetto è disciplinata dalle leggi Regionali che regolano la materia.

E' consentito l'inserimento di nuove costruzioni nelle zone di rispetto dei boschi e delle fasce forestali per una densità edilizia territoriale di 0,03 mc/mq, previa acquisizione preliminare dei pareri necessari per legge (Soprintendenza BB.CC.AA. e Ispettorato Ripartimentale delle Foreste).

Nei terreni artificialmente rimboschiti e nelle relative zone di rispetto, resta salva la facoltà di edificare nei limiti previsti dalla normativa vigente per le zone territoriali omogenee agricole.

omissis....

Destinazione	Superficie	Sup. Edif.	Volumetria
Terreno Agricolo	1141	0	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il metodo di stima adottato è quello sintetico, poichè, dopo aver svolto indagini di mercato nella zona presso operatori economici del settore, si è accertato che per immobili simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche sono stati compravenduti a prezzi variabili tra € 600,00 e € 900,00 al metro quadro di superficie commerciale, mentre terreni ad uso agricolo, sono stati compravenduti a prezzi variabili tra € 10,00 e € 25,00 al metro quadro di superficie.

Sulla base di detti parametri di raffronto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione nonché di ogni altra valutabile circostanza lo scrivente individua un valore unitario di € 800,00 al metro quadro per le porzioni di fabbricato ad altezza utile superiore o uguale a 2,70 m, mentre per le porzioni mansardate si ridurra tale valore a € 550,00 al metro quadrato.

Invece per il terreno si applicherà un valore di € 15,00 al metro quadrato.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Dipartimento Politiche del territorio - Ripartizione Urbanistica - Ufficio Condono Edilizio, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie di intermediazione operanti nel territorio di ricadenza dell'immobile.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. villa singola	220	€ 156.740,00	€ 156.740,00
B. Terreno	1141	€ 17.115,00	€ 17.115,00
<i>Totali:</i>		€ 173.855,00	€ 173.855,00

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:

€ 26.078,25

per opere di completamento

€ 55.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 9.050,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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:

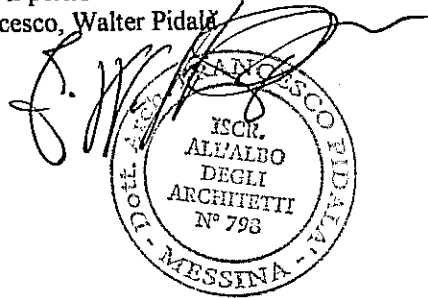
€ 92.776,75

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:

€ 83.726,75

sabato, 11 feb. 2006

il perito
Arch. Francesco, Walter Pidala



7 MAR. 2006
Deposito
Concetta Zappalà
Cancellieri
Zappalà

ALLEGATO

Prospetto sud

17/03/06
€ 1,81



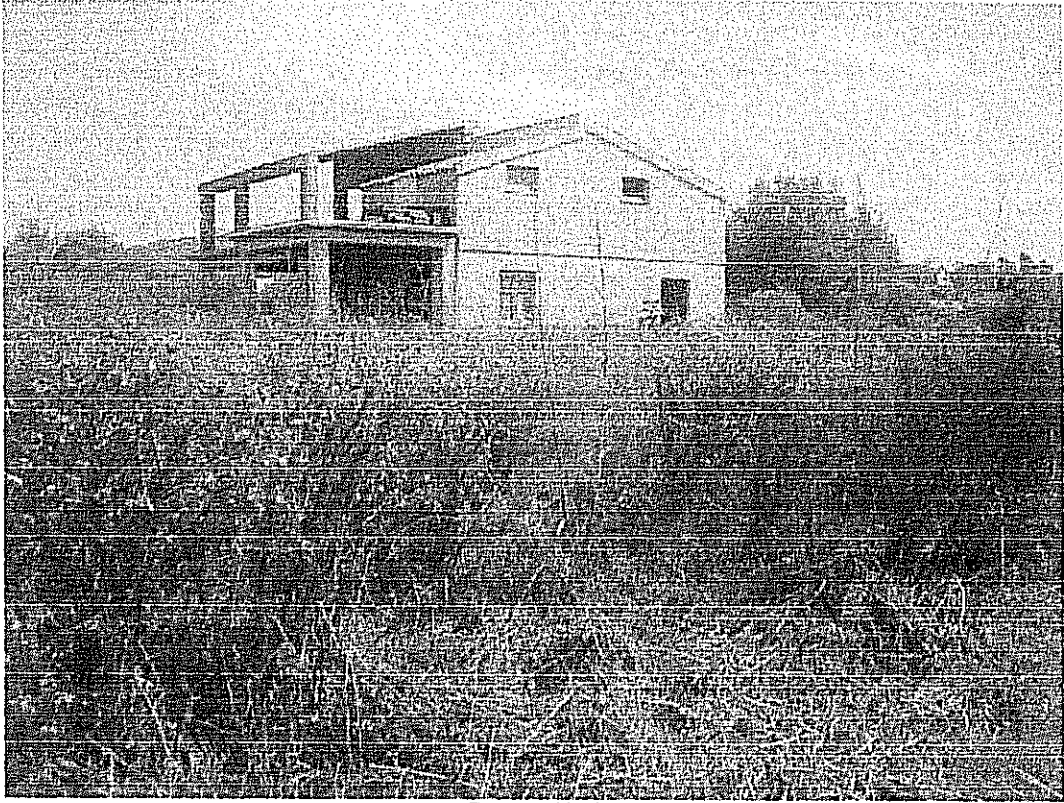
Prospetto Sud



ALLEGATO

Prospetto nord

181



Prospetto Nord

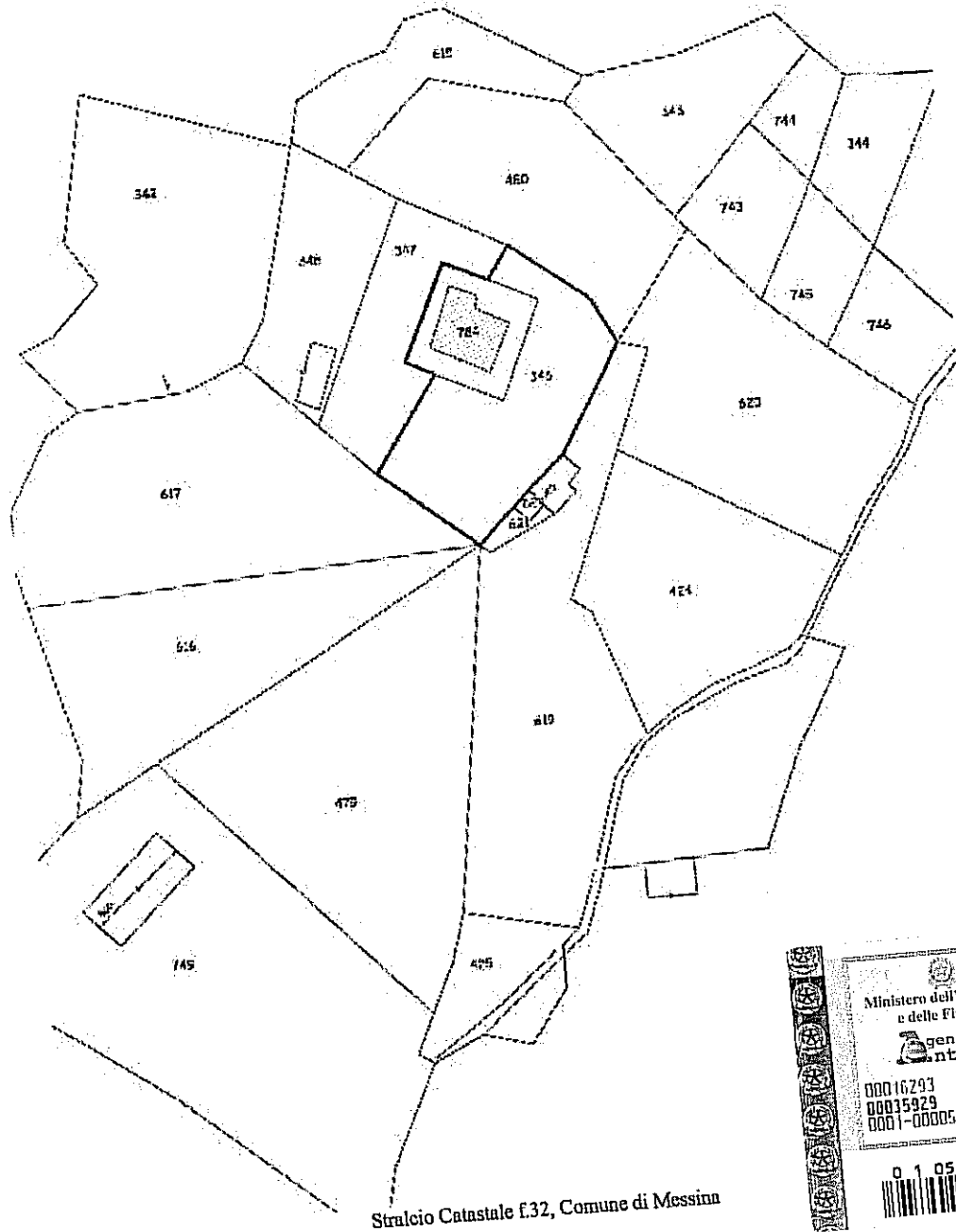


ALLEGATO

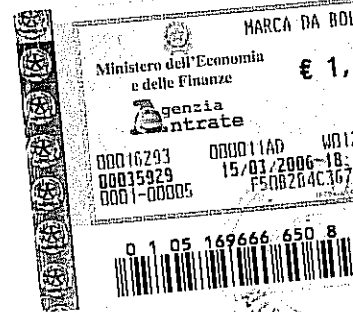
Stralcio Catastale

Giudice Dr. Dott.ssa Concetta Zappalà
Perito: Arch. Francesco, Walter Pidalà

181

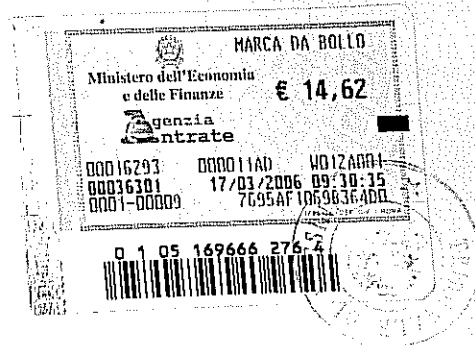


Stralcio Catastale f.32, Comune di Messina



Giudice Dr. Dott.ssa Concetta Zappalà
Perito: Arch. Francesco, Walter Pidalà

TRIBUNALE DI MESSINA
PRIMA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI FORZATA



Nota competenze e spese relativa alla Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n° 0193/87 R.E. Promossa da Cuppari Giuseppe +5 contro Migliardi Rocco +3.

COMPETENZE

Per le seguenti prestazioni:

Art.1 Decreto 30 maggio 2002

• Consultazioni atti	n°	4
• Accertamenti presso:	n°	10
- Agenzia del Territorio di Messina;		
- Ufficio Tecnico Comune di Messina;		
• Sopralluogo e rilievo fotografico	n°	25
• Redazione Perizia di Stima e Planimetrie	n°	50
• Deposito e giuramento consulenza	n°	4
• Totale vacanze	n°	93

Di cui la prima a € 14,68	€	14,68	
e le successive a € 8,15 x n° 92 vacanze	€	<u>652,00</u>	
Totale competenze	€	764,48	€ 764,48

SPESE

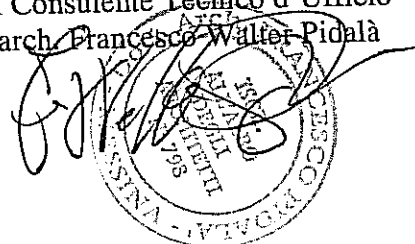
Raccomandate A.R.	n° 4 x € 3,40 =	€ 13,60	
Marche per Relazione	n° 2 x € 14,62 =	€ 29,24	
Marca per asseverazione	n° 1 x € 14,62 =	€ 14,62	
Marca per Nota Spese	n° 1 x € 14,62 =	€ 14,62	
Marche per allegati	n° 3 x € 1,61 =	€ 4,83	
Visure e planimetrie catastali		€ 46,62	
Cancelleria, dattilografia, collazione consulenza		€ 100,00	
Totale spese		€ 223,53	€ 223,53

Sommano competenze e spese

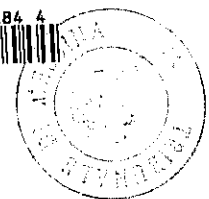
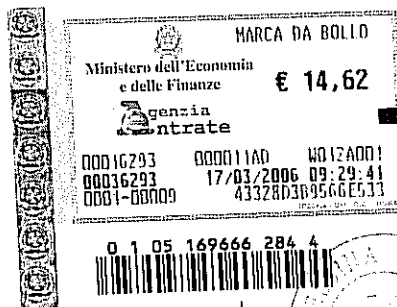
€ 988,01

Messina, 15 marzo 2006

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
 arch. Francesco Walter Picalà



TRIBUNALE DI MESSINA
VERBALE DI ASSEVERAZIONE



Can 3237

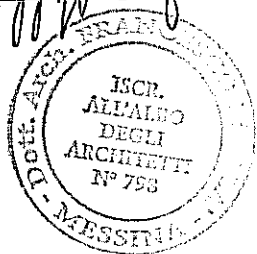
L'anno 2006 il giorno *17*... del mese ~~febbraio~~ ^{*Marzo*}, davanti il sottoscritto

G. E. è presente il Sig. Francesco Walter Pidalà, nato a Messina il 24 gennaio 1964 ed ivi residente in Via Sicilia is. 43 n° 36, il quale chiede di asseverare con il giuramento la perizia che precede e che deposita.

Noi G. E., previa le ammonizioni di Legge, abbiamo deferito al perito il giuramento che egli presta ripetendo la formula "Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi, al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità".

Del che il presente verbale, L.C.S.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Francesco Walter Pidalà
Architetto



Il G. E.

TRIBUNALE DI MESSINA
PRIMA SEZIONE IVILE
UFFICIO ESECUZIONI FORZATA

Liquidazione, relativa all'Integrazione Consulenza Tecnica d'Ufficio nella Procedura Immobiliare n° 0193/87 Promossa da Cuppari Giuseppe +5 contro Migliardi Rocco +3.

IL G.E.

Letta la relazione che precede, vista l'importanza del lavoro svolto, liquida al Consulente Tecnico d'Ufficio, dott. arch. Francesco Walter PIDALA' la somma di € di cui € per competenze e € per spese oltre I.V.A. e C.N.P.A.I.A.

Pone il pagamento a carico dell... part

Messina,

IL G.E.

Dott./ssa Concetta Zappalà

.....