
TRIBUNALE DI MESSINA
SECONDA CIVILE

Esecuzione Forzata
AURELIA SPV S.R.L. E PER ESSA CF LIBERTY SERVICING
S.P.A.
contro

N. Gen. Rep. **000028/22**

Giudice Dr. DOMENICO ARMALEO

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Giuseppe Puglisi
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 894
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1867
C.F. PGLGPP64B09F158C- P.Iva 02039840836

con studio in Messina (Messina) Via Giacomo Macrì, 10,

cellulare: 3474854135

email: giuseppe.puglisi@archiworldpec.it



Beni in Messina via Consolare Valeria n° 186
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Negozi sito in Messina via Consolare Valeria n° 186.

L'immobile è composto da un ampio vano bottega della misura di circa mq 33,70 con ampia vetrata su via Consolare Valeria, da un disimpegno che distribuisce ad un vano retrobottega di mq 13,92, un vano deposito di mq 7,43 e di un wc di mq 2,95. Confina a nord con terreno altra ditta, ad est con fabbricato altra ditta, a sud con via Consolare Valeria ad ovest con fabbricato altra. Il negozio non è dotato di impianto di riscaldamento. L'unità immobiliare è posta al piano terra e sviluppa una superficie lorda complessiva di **Mq 88,00**. Il bene è identificato al catasto fabbricati, intestato a _____ il _____, nel foglio di mappa 152, particella 443 subalterno 3, categoria C/1, classe 6, superficie catastale 59 m2, composto da vani 42 m2, piano T.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: ().
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Centro storico di Zafferia.
Collegamenti pubblici (km): autobus (0.150), autostrada (0.600), tangenziale (0.600).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ in 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:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di **BANCA SGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA. SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI.** contro _____ a _____

_____ a firma Notaio Fleres Lillo sede di Messina in data 26/02/2016 ai nn. 52220/15434 in data 26/02/2016 ai nn. 4898/577

importo ipoteca: 78.000,00

importo capitale: 52.000,00

4.2.2. Pignoramenti: Nessuna**4.2.3. Altre trascrizioni:**

Verbale di Pignoramento Immobili a favore di AURELIA SPV S.R.L. sede di Roma Cod. Fisc. 15502861006 contro _____

_____ a firma di Ufficiale Giudiziario sede a Messina in data 07/02/2022 ai nn. 323/2022 in data 22/02/2022 ai nn. 4577/3634

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

Giudice Dr. DOMENICO ARMALEO
Perito: Arch. Giuseppe Puglisi

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: modesta variazione della distribuzione degli spazi interni, regolarizzabile mediante Pratica Docfa
 Onorario tecnico abilitato e diritti erariali fissi Agenzia delle Entrate: € 300,00
 Oneri totali: € 300,00

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

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 **Attuali proprietari:**

[REDACTED] nato a [REDACTED] - Cod. Fisc. [REDACTED] proprietario dal 03/02/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Arrigo Francesco in data 03/02/2005 ai nn. 125419/10400 in data 11/02/2005 ai nn. 5302/3228

6.2 **Precedenti proprietari:**

[REDACTED] nato a [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] proprietario da data antecedente il ventennio al 03/02/2005, in forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED] nata a [REDACTED] deceduta il [REDACTED] registrata il 25/01/2002 al numero di repertorio 11/2289 Ufficio del Registro di Messina, trascritta il 31/10/2003 ai nn. 31386/24687, devoluta per testamento del 28/09/2001 al numero di repertorio 17357 Notaio Giuffrida Michele sede di Messina, trascritto il 05/10/2001 nn. 24337/20379.

[REDACTED] nata a [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] proprietaria dal 26/11/1986 al 03/09/2005 in forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED] deceduto a [REDACTED] trascritta il 18/02/1988 ai nn. 4783/4114 devoluta per testamento del 28/11/1985 rep n. 9956 Notaio Fleres Lillo di Novara di Sicilia, trascritto il 26/01/1987 ai nn. 2584/2231

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Il fabbricato nel quale l'immobile in esame insiste è stato costruito in assenza del titolo abitativo in quanto costruito in data antecedente al 1° settembre 1967.

Descrizione **Negozi** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Negozi** sito in Messina via Consolare Valeria n° 186. L'immobile è composto da un ampio vano bottega della misura di circa mq 33,70 con ampia vetrata su via Consolare Valeria, da un disimpegno che distribuisce ad un vano retrobottega di mq 13,92, un vano deposito di mq 7,43 e di un wc di mq 2,95. Confina a nord con terreno altra ditta, ad est con fabbricato altra ditta, a sud con via Consolare Valeria ad ovest con fabbricato altra. Il negozio non è dotato di impianto di riscaldamento. L'unità immobiliare è posta al piano terra e sviluppa una superficie lorda complessiva di **Mq 88,00**

Il bene è identificato al catasto fabbricati, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] nel foglio di mappa 152, particella 443 subalterno 3, categoria C/1, classe 6, superficie catastale 59 m2, composto da vani 42 m2, piano T.

L'edificio è stato costruito in data antecedente al 1° settembre dell'anno 1967.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt 3,00.

Destinazione urbanistica: *

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.D.R. n.686/2002 (Norme Tecniche di Attuazione) l'immobile è identificato nella zona omogenea **A1p**: immobili di interesse storico, monumentale o ambientale (art. 32 Zone)

Norme tecniche ed indici:

Per gli immobili con caratteristiche storiche e monumentali di cui al comma precedente, riportati in apposito elenco con una numerazione indicata nelle planimetrie dello stato di fatto, sono consentiti interventi di restauro conservativo, manutenzione straordinaria, consolidamento, ristrutturazione interna e variazioni di destinazioni d'uso, nel rispetto assoluto delle caratteristiche tipologiche relative all'epoca, allo stile e alla tecnologia. Non sono ammessi aumenti di cubatura. Nelle pertinenze degli immobili di cui al primo comma, sono ammesse eccezionalmente nuove costruzioni di interesse pubblico, previo parere preventivo della Soprintendenza B.C.A., parere favorevole della Commissione Edilizia e deliberazione di approvazione del Consiglio Comunale. Possono eccezionalmente anche essere consentiti dall'Amministrazione Comunale interventi di parziale demolizione o sostituzione di parti di edifici e gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le condizioni e con le caratteristiche di cui al successivo art. 33, previo parere preventivo da parte della Soprintendenza ai B.C.A.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locale Negozio	Sup. reale lorda	Mq 88,00	1,00	88,00
	Sup. reale lorda	Mq 88,00		88,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a.
Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.
Copertura: tipologia: a terrazzo, materiale: c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: Alluminio, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: buone.
Condizionamento: tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: convettori, condizioni: sufficienti.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V.
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 polipropilene, condizioni: sufficienti.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Giudice Dr. DOMENICO ARMALEO
Perito: Arch. Giuseppe Puglisi

Catasto di Messina, Osservatori del mercato immobiliare ed agenzie immobiliari:
Attraverso la banca dati del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio - primo semestre anno 2021 (ultimo disponibile) risulta che l'immobile oggetto di questa stima, con microzona catastale n. 12 e codice di zona C1, fascia/zona: semicentrale/Policlinico-Pistunina-Tremestieri-Provinciale, avente prevalente destinazione residenziale, con tipologia prevalente: abitazioni civili, aventi uno stato conservativo definibile normale, ha un valore di mercato espresso in €/mq, riferito alla superficie lorda che varia da un minimo di €/mq 740,00 ad un massimo di €/mq 1.100,00. Le agenzie immobiliari contattate in virtù della tipologia edilizia dell'immobile in considerazione dell'ubicazione del manufatto, tenuto conto che il cespite edilizio si presenta in buono stato conservativo, indicano un valore compreso tra €/mq tra 850,00 ed €/mq 1000,00.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI, Agenzia delle Entrate ed agenzie immobiliari operanti sul territorio..

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Negozi	Mq 88	€ 79.200,00	€ 79.200,00

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: € 11.880,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale: Pratica Docfa € 300,00
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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: € 67.320,00
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: € 67.020,00

Relazione lotto 001 creata in data 16/05/2022
Codice documento: E080-22-000028-001

il perito
Arch. Giuseppe Puglisi

Giudice Dr. DOMENICO ARMALEO
Perito: Arch. Giuseppe Puglisi