
TRIBUNALE DI MESSINA
II SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata
IRFIS - Finanziaria per lo Sviluppo della Sicilia
contro

N. Gen. Rep. 000408/11

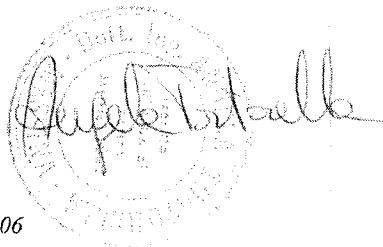
Giudice Dr. **IVANA ACACIA**

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Ing. Angela Tortorella
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 1688
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1122
C.F. TRTNGI.65849F158R- P.Iva 01766660839*

*con studio in Messina (Messina) via T. Cannizzaro 206
telefono: 090.675674*

*fax: 090.6782386
email: angela.tortorella@ingpec.eu*



Verbale di sopralluogo

Giorno 13 giugno 2012, alle ore
16,30, avendone preavvisato le
parti, lo sottoscritto ing. Angelo
Tortorella, nella qualità di
CTU nell'esecuzione immobiliare
n. 608/2011 R.G.E. I.R.F.I.S. Finan-
ziaria per lo sviluppo delle
Scalite S.p.A. / [redacted]

[redacted] e C., si è
recato sui luoghi oggetto di
accertamenti.

Ha trovato presente il Sig.
[redacted].

Assistito dal Sig. [redacted] lo
sottoscritto ha effettuato una
generale ricognizione dei luoghi,
effettuando rilievi metrici e
fotografici.

Ha dichiarato personali conclusioni
le operazioni puntuali.
R.C.S.

[redacted]
[redacted]

**Beni in Valdina (Messina) contrada Torrente Senia
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone industriale sito in Valdina (Messina) contrada Torrente Senia.
L'immobile è sito nel territorio di Valdina (ME) su un lotto di 10.000 mq circa e consiste in un capannone costruito negli anni sessanta con pianta a T occupante una superficie di 4.247mq. L'immobile è realizzato sia con struttura mista, pilastri in calcestruzzo armato e in mattoni pieni, sia con struttura in acciaio. La copertura, sorretta da capriate metalliche e lignee, è in minima parte composta da tegole marsigliesi e per la gran parte con fogli ondulati di lamiera e di amianto.
Fanno parte del complesso una cabina Enel, il locale servizi e un ufficio, posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 10000
Identificato al catasto fabbricati: foglio 1 mappale 163 subalterno 7, categoria D/1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica industriale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
Caratteristiche zone limitrofe: industriali

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] snc di [redacted] 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) derivante da atto di mutuo a favore di IRFIS - MEDIOCREDITO DELLA SICILIA SPA, contro [redacted] snc di La [redacted] & C., a firma di Notaio Messina Maria Angela in data 02/12/2005 in data 14/12/2005 ai nn. 48128/16830
importo ipoteca: 400000
importo capitale: 200000

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto di pignoramento a favore di IRFIS - FINANZIARIA PER LO SVILUPPO SICILIA SPA contro [redacted] snc a firma di Trib.Uff.Giudiziario di Messina in data 30/11/2011 trascritto a Messina in data 27/12/2011 ai nn. 38595/28510

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:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: realizzazione di due piccoli corpi di fabbrica adibiti a servizi igienici/spogliatoio e uffici regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n.47)
Pratica edilizia per rilascio concessione in sanatoria: € 3.500,00
Oneri totali: € 3.500,00

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:

proprietario dal 12/07/2002 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di N. Trovato in data 17/07/2002 ai nn. 17941 registrato a Milazzo in data 31/07/2002 ai nn. 1133 trascritto a Milazzo in data 19/07/2002 ai nn. 19117/15815.

6.2 Precedenti proprietari:

proprietario dal 24/12/1984 al 12/07/2002 in forza di atto di regolarizzazione a firma di N. Cutrupia in data 28/12/1984 ai nn. 8966 trascritto a Milazzo in data 19/01/1985 ai nn. 1775/1411.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Immobile realizzato antecedentemente al 01/09/1967

Descrizione capannone industriale di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone industriale sito in Valdina (Messina) contrada Torrente Senia.

L'immobile è sito nel territorio di Valdina (ME) su un lotto di 10.000 mq circa e consiste in un capannone costruito negli anni sessanta con pianta a T occupante una superficie di 4.247mq. L'immobile è realizzato sia con struttura mista, pilastri in calcestruzzo armato e in mattoni pieni, sia con struttura in acciaio. La copertura, sorretta da capriate metalliche e lignee, è in minima parte composta da tegole marsigliesi e per la gran parte con fogli ondulati di lamiera e di amianto.

Fanno parte del complesso una cabina Enel, il locale servizi e un ufficio. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 10000

Identificato al catasto fabbricati: foglio 1 mappale 163 subalterno 7, categoria D/1.

L'edificio è stato costruito nel 1960.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona D

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
capannone	Sup. reale lorda	4.247,00	1,00	4.247,00
terreno	Sup. reale lorda	5.753,00	0,10	575,30
	Sup. reale lorda	10.000,00		4.822,30

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima utilizzato è dato dal valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI per capannoni industriali (si farà riferimento ai dati del limitrofo comune di Spadafora in quanto non sono disponibili dati per il comune di Valdina), dedotto il deprezzamento per vetustà e applicando un'ulteriore riduzione poichè l'immobile è privo di alcuni elementi costruttivi (pavimentazione e adeguate pareti perimetrali).

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI (min 230€/mq - max 350€/mq) si ritiene di dover utilizzare il valore minimo in quanto si tratta di un'area scarsamente urbanizzata per le esigenze industriali.

Il deprezzamento per vetustà si considera pari al 30% in quanto trattasi di edificio realizzato da più di 30 anni = $230€/mq - 30\% = 161€/mq$

A tale parametro va applicata una riduzione per la mancanza di elementi costruttivi quantificata nel 20%; otteniamo pertanto $161€/mq - 20\% = 128,80€/mq$ arrotondato a 130€/mq.

Il valore unitario da applicare alle superfici coperte è quindi pari a 130€/mq.

Per il terreno circostante si considera un valore del 10% di quello attribuito alle superfici coperte pari a 13€/mq.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina.

8.3. Valutazione corpi

A. capannone industriale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
capannone	4.247,00	€ 130,00	€ 552.110,00
terreno	575,30	€ 130,00	€ 74.789,00
	4.822,30		€ 626.899,00

- Valore corpo:	€ 626.899,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 626.899,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 626.899,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	capannone industriale	10000	€ 626.899,00	€ 626.899,00

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:

€ 94.034,85

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.500,00

Oneri notari 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:

€ 532.864,15

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:

€ 529.364,15

Relazione lotto 001 creata in data 11/12/2012
Codice documento: E080-11-000408-001

il perito
Ing. Angela Tortorella

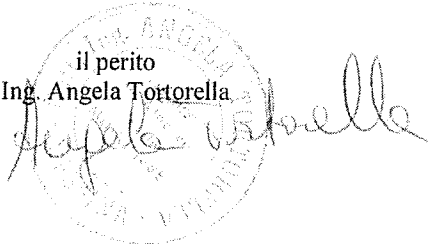




Foto n. 1



Foto n. 2

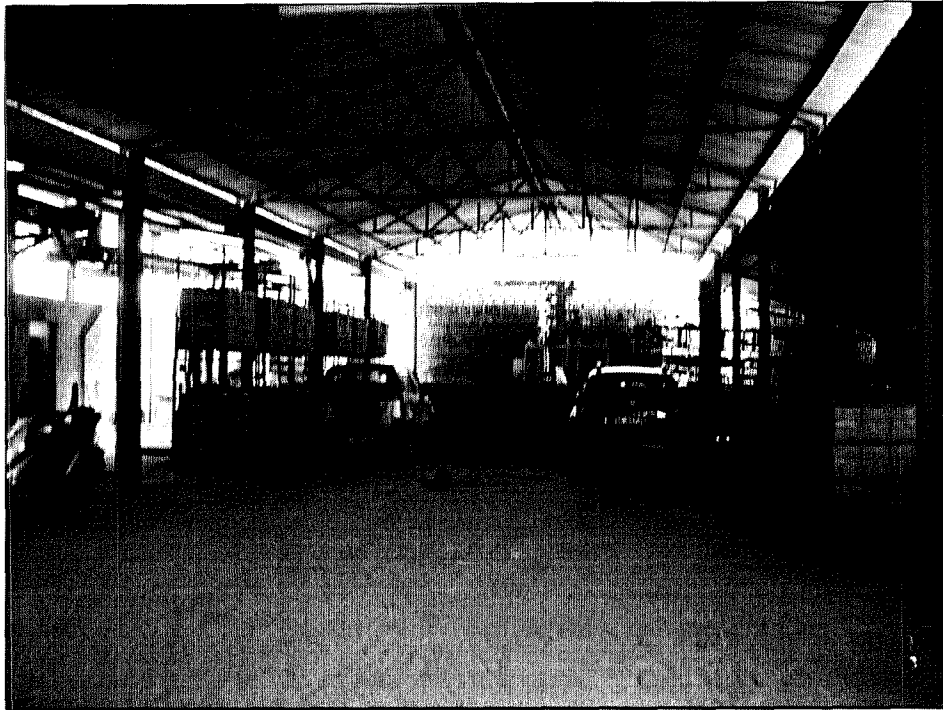


Foto n. 3



Foto n. 4

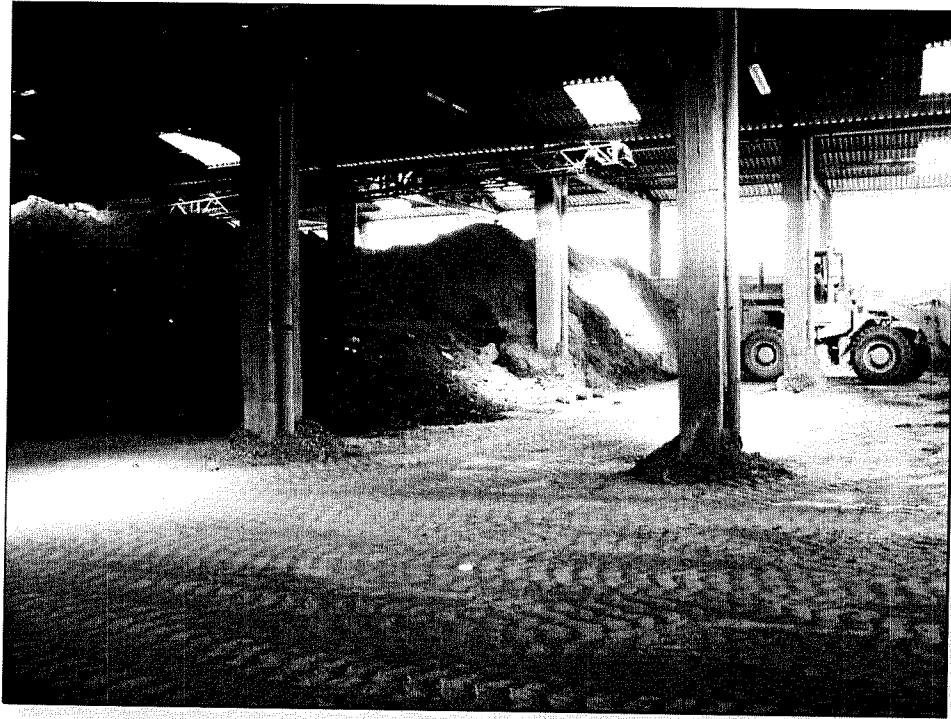


Foto n. 5

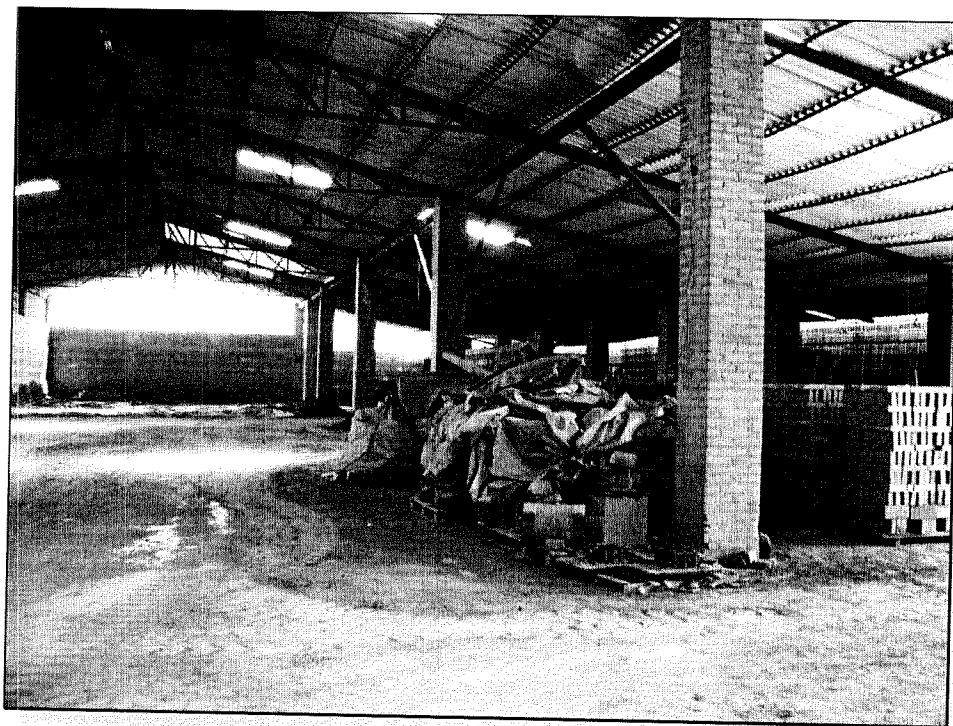


Foto n. 6

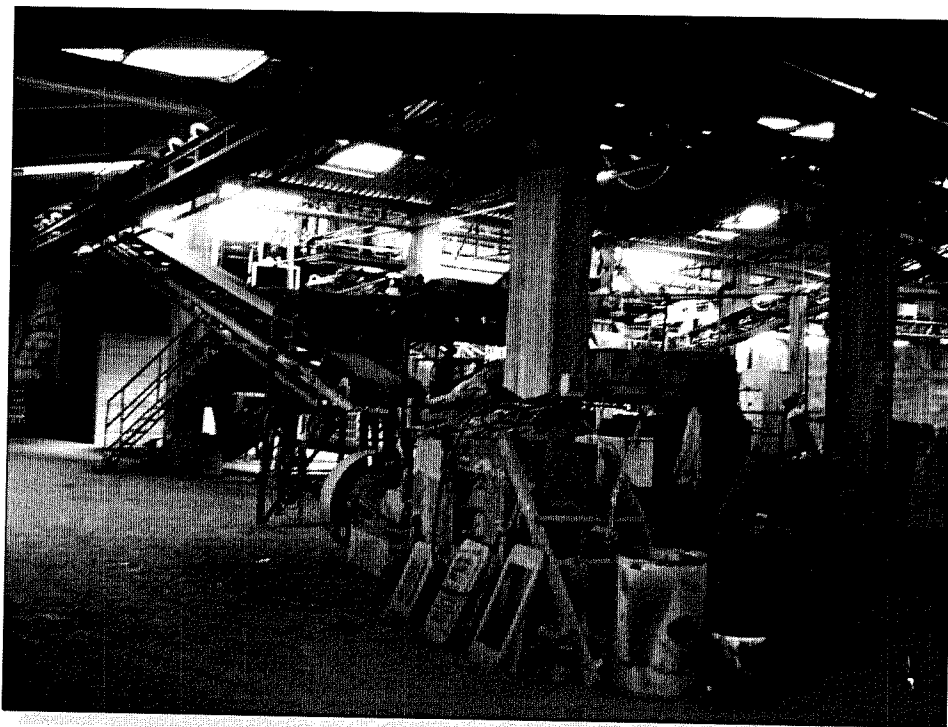


Foto n. 7



Foto n. 8



Foto n. 9

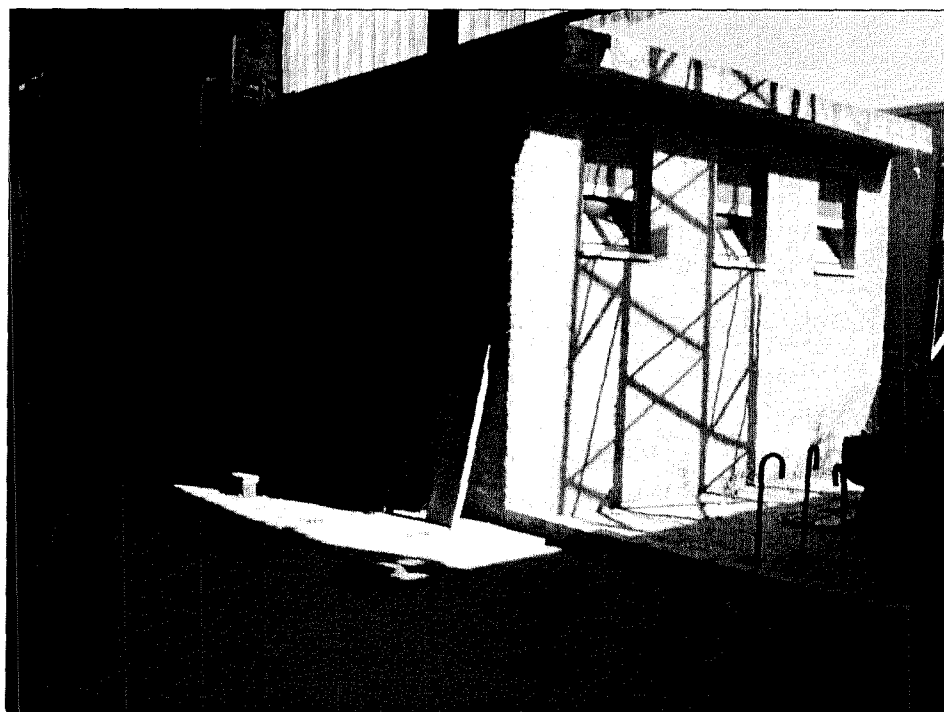


Foto n. 10



Foto n. 13

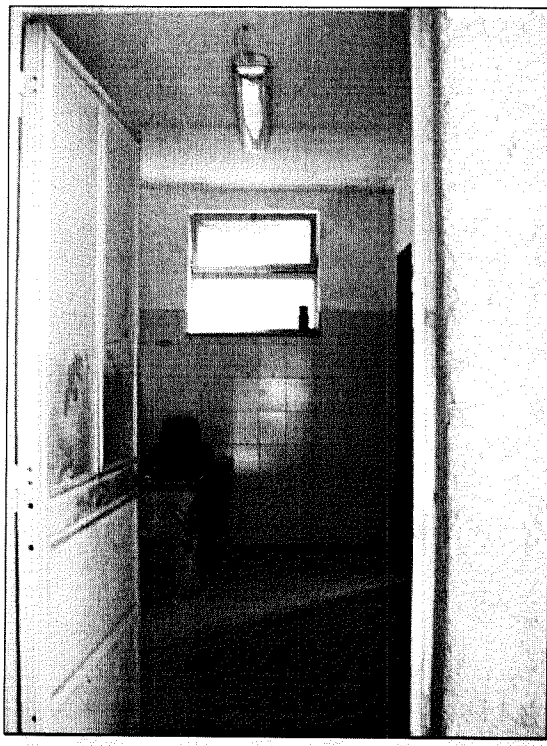


Foto n. 14

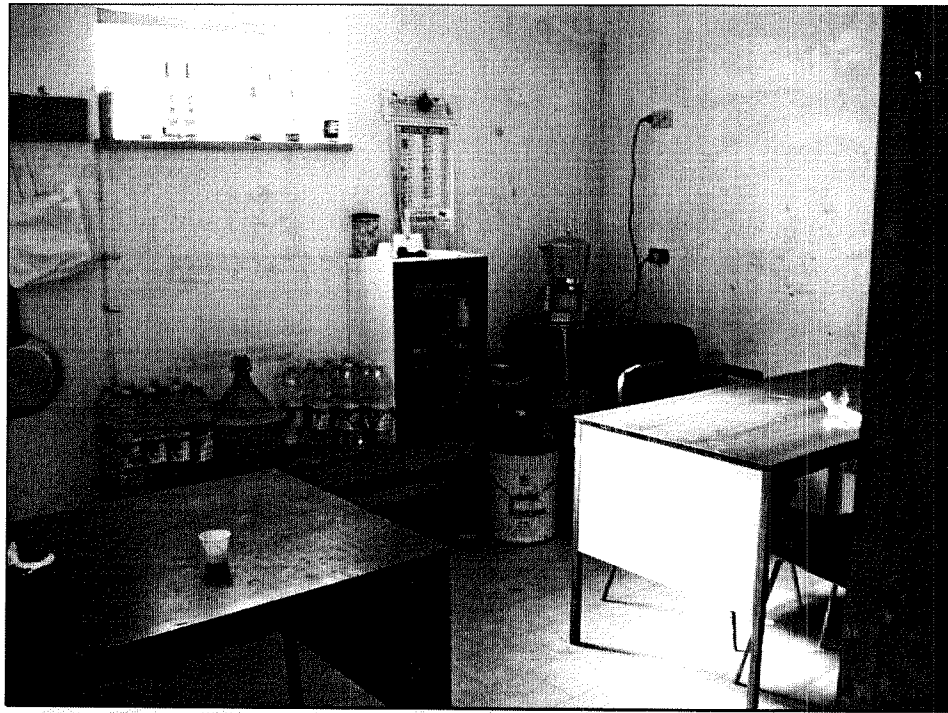


Foto n. 15

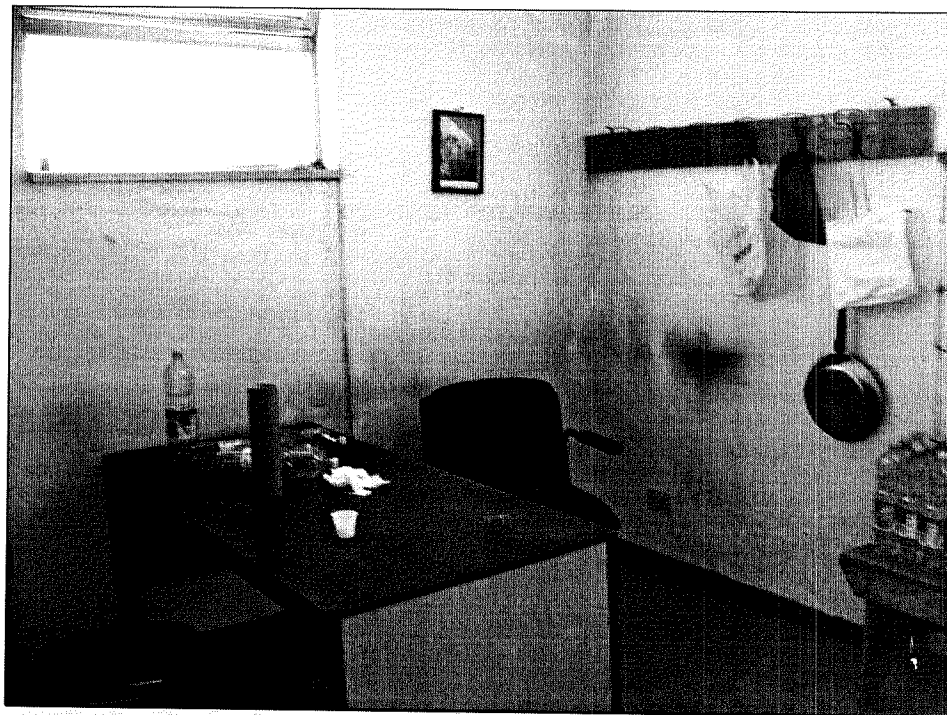


Foto n. 16



Foto n. 17

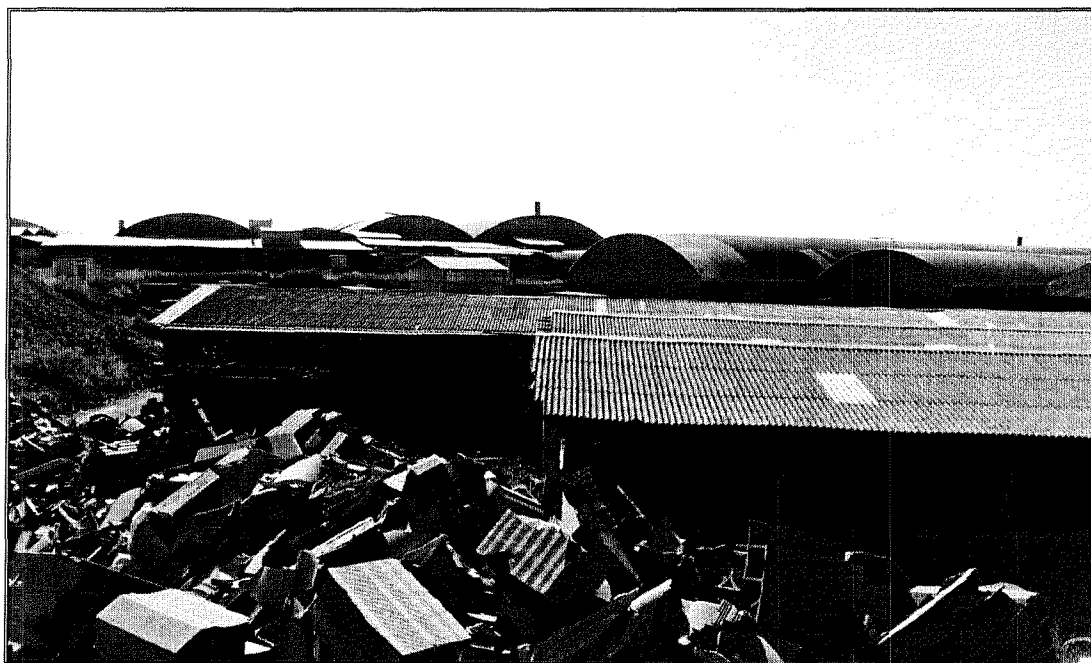


Foto n. 18



Foto n. 19

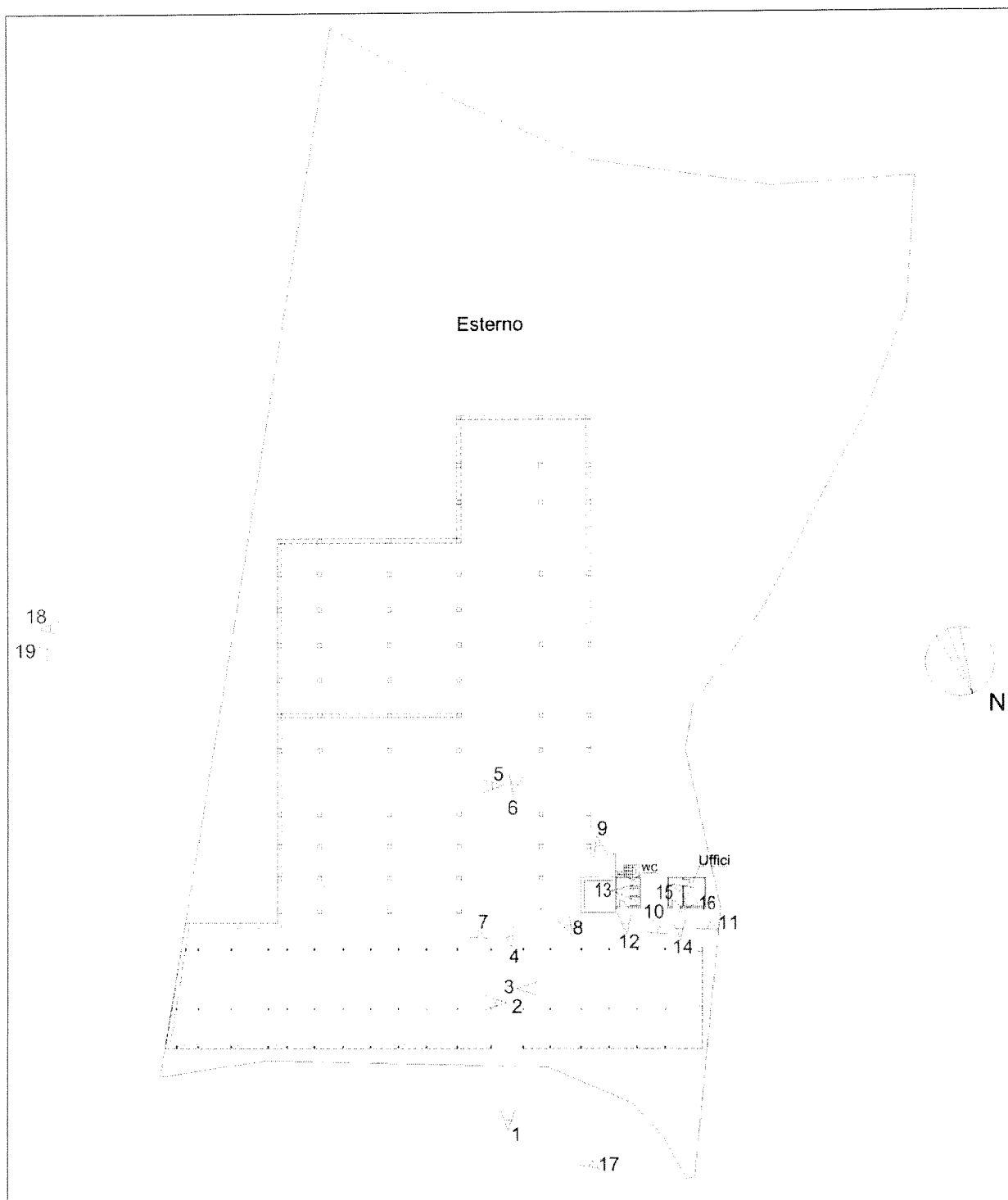


Tavola con riferimenti nn. foto

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/06/2012

Dati della richiesta	Comune di VALDINA (Codice: L561) Provincia di MESSINA Foglio: 1 Particella: 163 Sub.: 7 Dati relativi all'immobile selezionato		
Catasto Fabbricati			
NTESTATO			
1			(1) Proprietà, per 1/1

Unità immobiliare dal 18/11/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	1	163	7		Zona	D/I			Euro 9.644,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/11/2008 n. 17276 1/2008 in atti dal 18/11/2008 (protocollo n. ME0326612) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo				CONTRADA TORRENTE SENIA piano: T;							
annotazioni				Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)							

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/11/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	1	163	7		Zona Cens.		D/1		Euro 9.644,00	VARIAZIONE del 27/11/2007 n. 9739 .1/2007 in atti dal 27/11/2007 (protocollo n. ME0367008) AMPLIAMENTO -RISTRUTTURAZIONE
Indirizzo: CONTRADA TORRENTE SENIA piano: T;											
Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											

Situazione degli intestati dal 27/11/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà, per 1/1

DATI DERIVANTI DA

VARIAZIONE del 27/11/2007 n. 9739 / 1/2007 in atti dal 27/11/2007 (protocollo n. ME0367008) AMPLIAMENTO, RISTRUTTURAZIONE

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/06/2012

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/01/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		1	163	4			unità collabenti				VARIAZIONE del 06/05/2002 n. 115187 .1/2002 in atti dal 27/01/2003 (protocollo n. 23888) CONVALIDA CLASSAMENTO DOCEA
Indirizzo				CONTRADA TORRENTE SENIA SNC piano: T;							

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/05/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
1		1	163	4			unità collabenti				VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 06/05/2002 n. 1847 .1/2002 in atti dal 06/05/2002 (protocollo n. 115187) INDUSTRIA LATERIZI -UNITA' COLLABENTE
Indirizzo											
											CONTRADA TORRENTE SENIA SNC piano: T.

Situazione degli intestati dal 12/07/2002

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub		
1						
DATI DERIVANTI DA RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' del 12/07/2002 Voltura n. 1250 .1/2005 in atti dal 21/01/2005 (protocollo n. ME0017769) Repertorio n. 17941 Rogante: N .TROVATO Sede: MILAZZO Registrazione: UR Sede: MILAZZO n. 1133 del 31/07/2002 VENDITA						

Situazione degli intestati dal 06/05/2002

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub		
1						
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 06/05/2002 n. 1847 .1/2002 in atti dal 06/05/2002 (protocollo n. 115187) INDUSTRIA LATERIZI-UNITA' COLLABENTE						

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 06/08/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1		1	163	1			D/7			Euro 21.004,30 L. 40.670.000	VARIAZIONE del 06/08/1991 n. 15209 /2/1991 in atti dal 08/10/1999 SOPP .PER ERRORE COMMESSO IN SEDE DI REG -	
Indirizzo				VIA TORR.SENIA piano: T;								
Notifica				-				Partita		565	Mod.58	81

Situazione degli intestati dal 06/08/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 333/1000 fino al 28/12/1984
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 333/1000 fino al 28/12/1984
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 333/1000 fino al 28/12/1984
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 06/08/1991 n. 15209.2/1991 in atti dal 08/10/1999 SOPP.PER ERRORE COMMESSO IN SEDE DI REG-	

Situazione degli intestati dal 28/12/1984

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 06/05/2002
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/12/1984 n. 265134. 1/2001 in atti dal 06/05/2002 (protocollo n. 115187) Repertorio n. : 8966 Rogante: CUTRUPIA ANTONIO Sede: MILAZZO ATTO DI REGOLARIZZAZIONE (PREALLINEAMENTO)	

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originali del precedente:

- foglio 1 particella 163 subalerno 1
- foglio 1 particella 163 subalerno 2
- foglio 1 particella 163 subalerno 3

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di MESSINA Richiedente: D'ANGELO

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 19/06/2012

Data: 19/06/2012 - Ora: 10.44.11
Visura n.: ME0152658 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Denominazione: TERRENOSTRE SNC
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di MESSINA

1. Unità Immobiliari site nel Comune di VALDINA(Codice L561) - Catasto dei Fabbricati

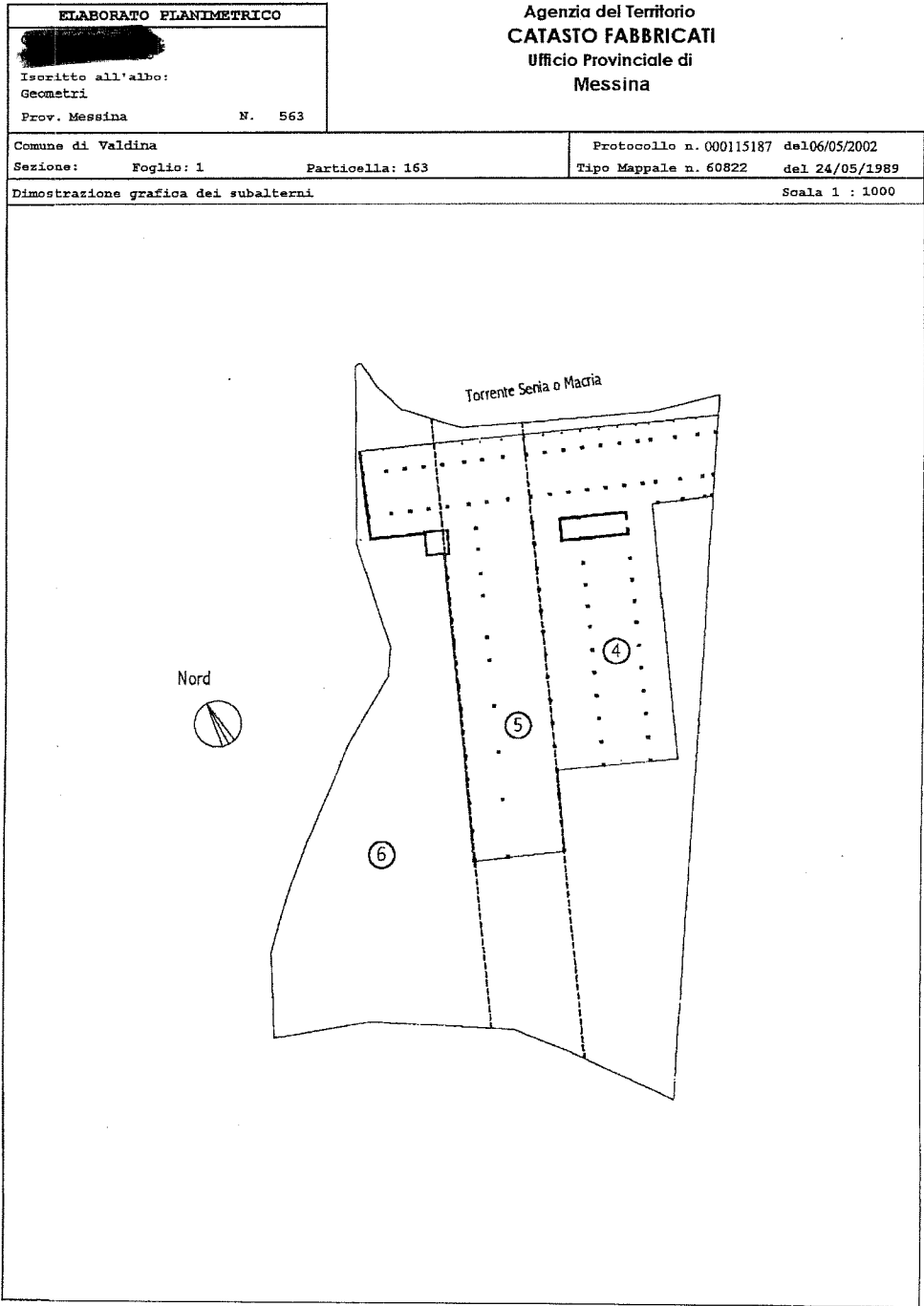
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		1	163	7			D/1			Euro 9.644,00	CONTRADA TORRENTE SENIA piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/11/2008 n. 17276 .1/2008 in atti dal 18/11/2008 (protocollo n. ME0326612)	Annotazione
											VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di MESSINA Richiedente: D'ANGELO



N=49500

E=32600

Particelli

