
TRIBUNALE DI MESSINA
II SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata

IRFIS - Finanziaria per lo Sviluppo della Sicilia

contro



N. Gen. Rep. 000408/11

28.5.12

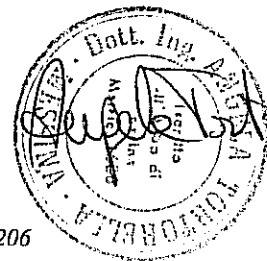
Giudice Dr. **IVANA ACACIA**

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. TRTNGI68S49F158R - P.Iva 01766660839

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

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



**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:

[REDACTED]

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, [REDACTED]

Fau [REDACTED]

01 [REDACTED]

in [REDACTED]

in [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto di pignora [REDACTED]

PRANZIARIA PER LO SVILUPPO SICILIA [REDACTED]

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:****6.2 Precedenti proprietari:****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 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:

€ 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



Depositato in cancelleria
il 1-2 DIC. 2012

IL CANCELLIERE
IL CANCELLIERE
Anna S. Scaltrito

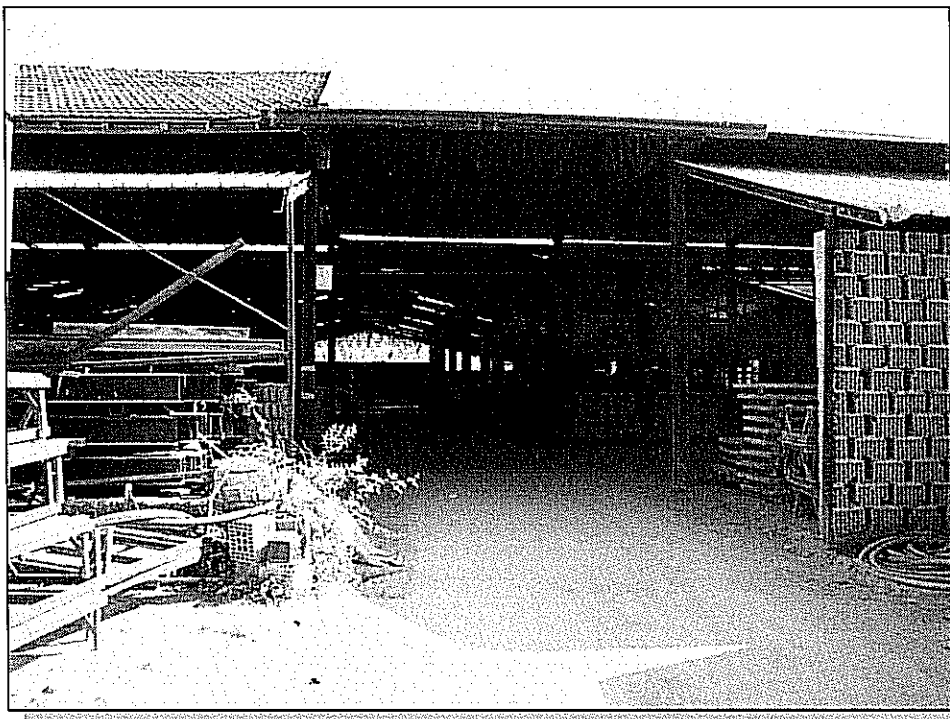


Foto n. 1

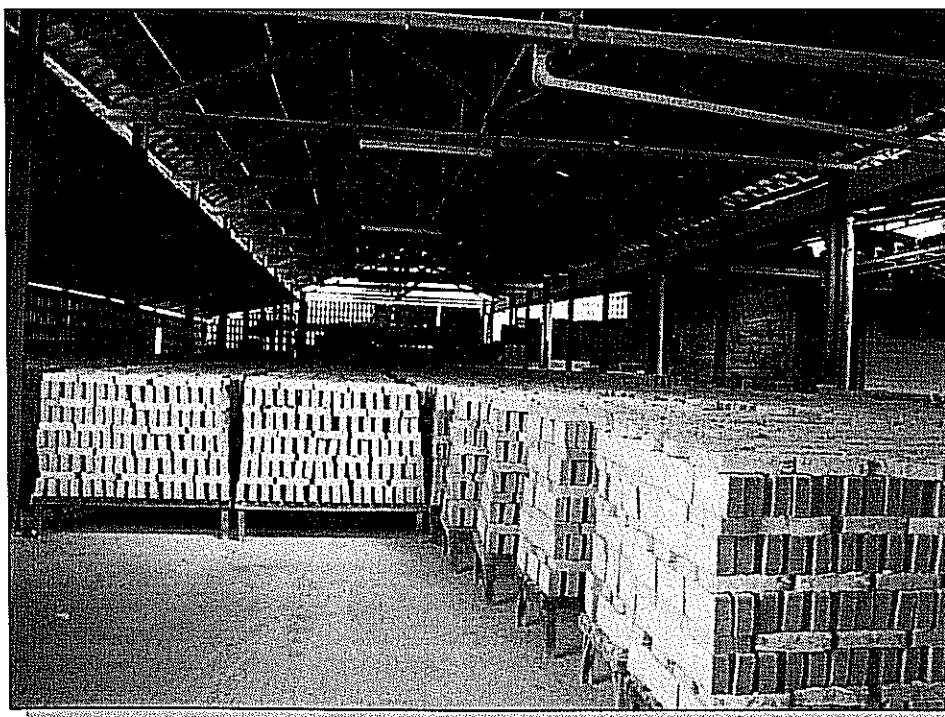


Foto n. 2

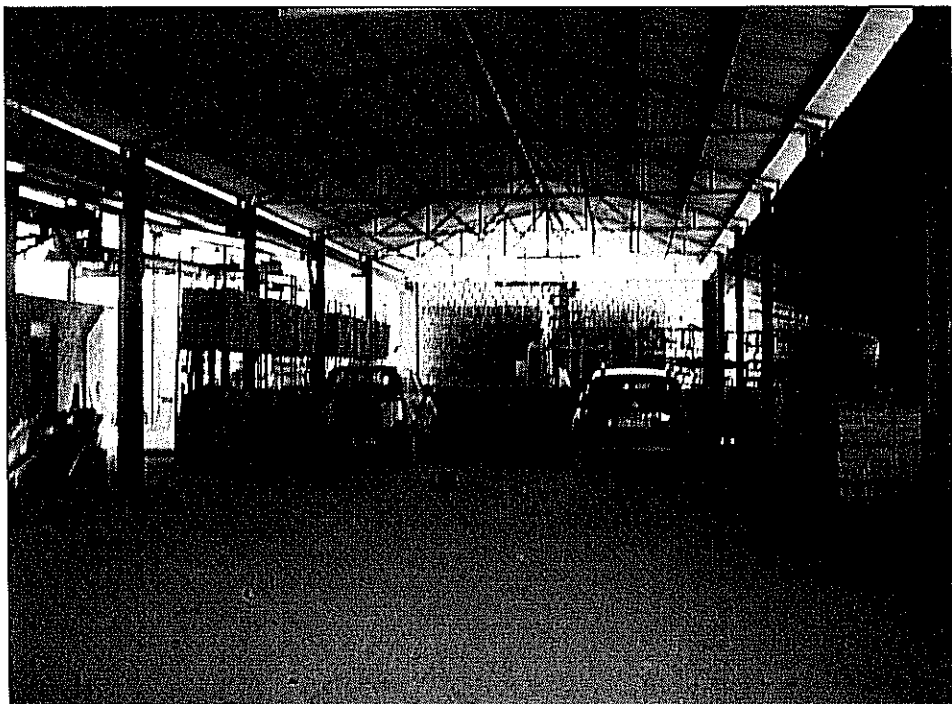


Foto n. 3

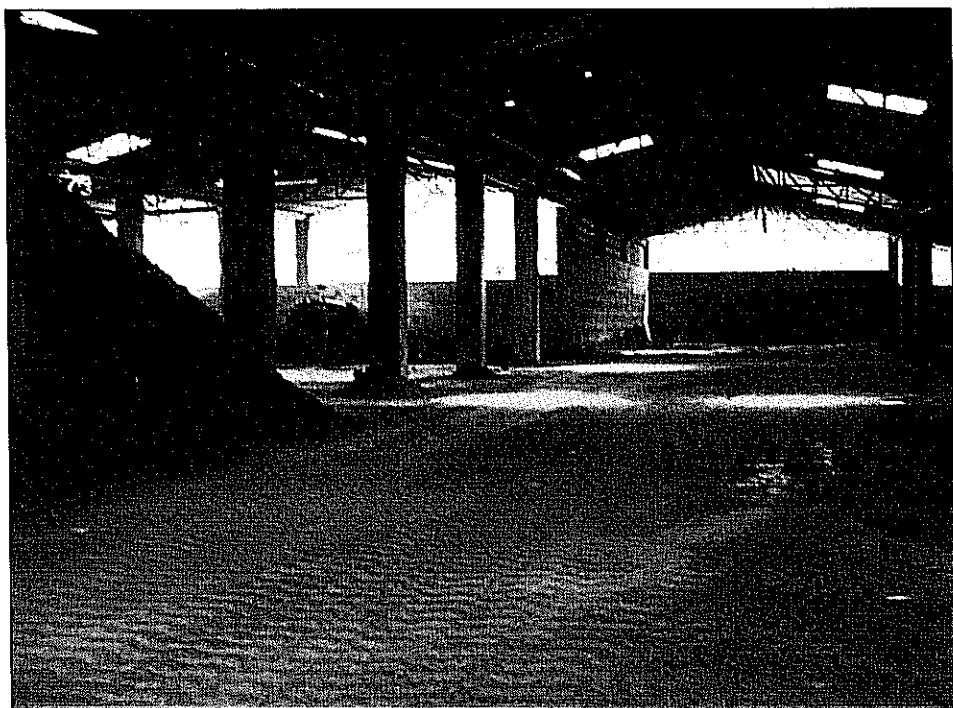


Foto n. 4

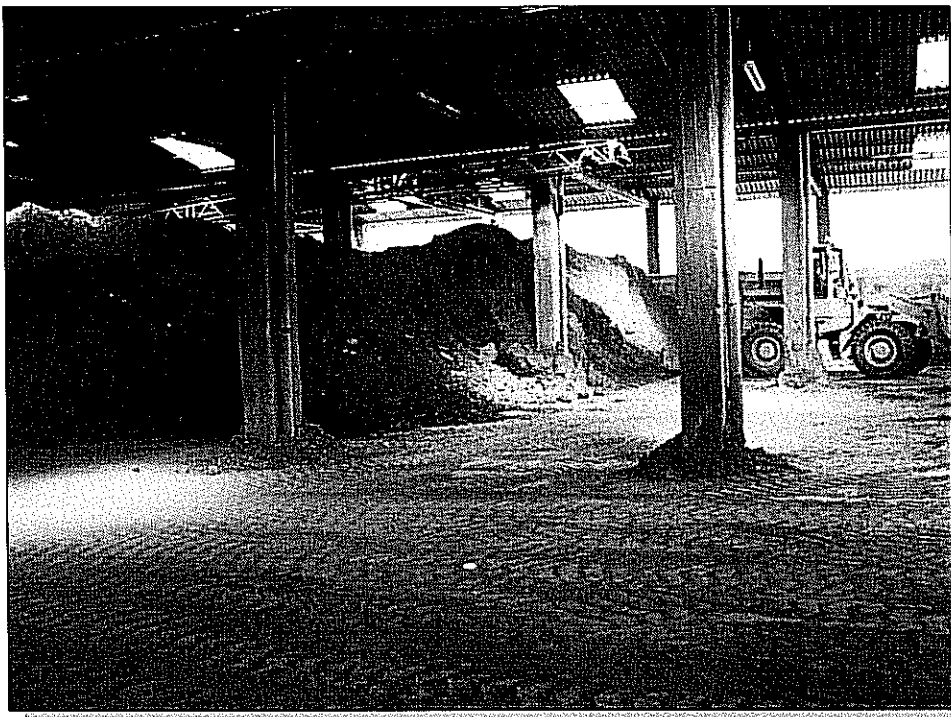


Foto n. 5

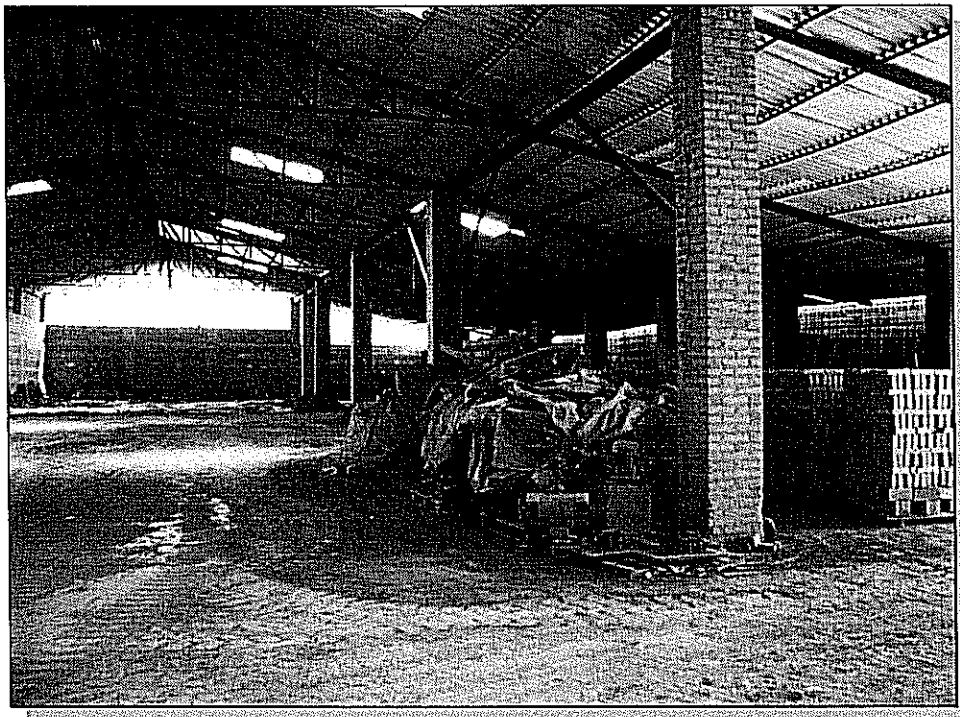


Foto n. 6

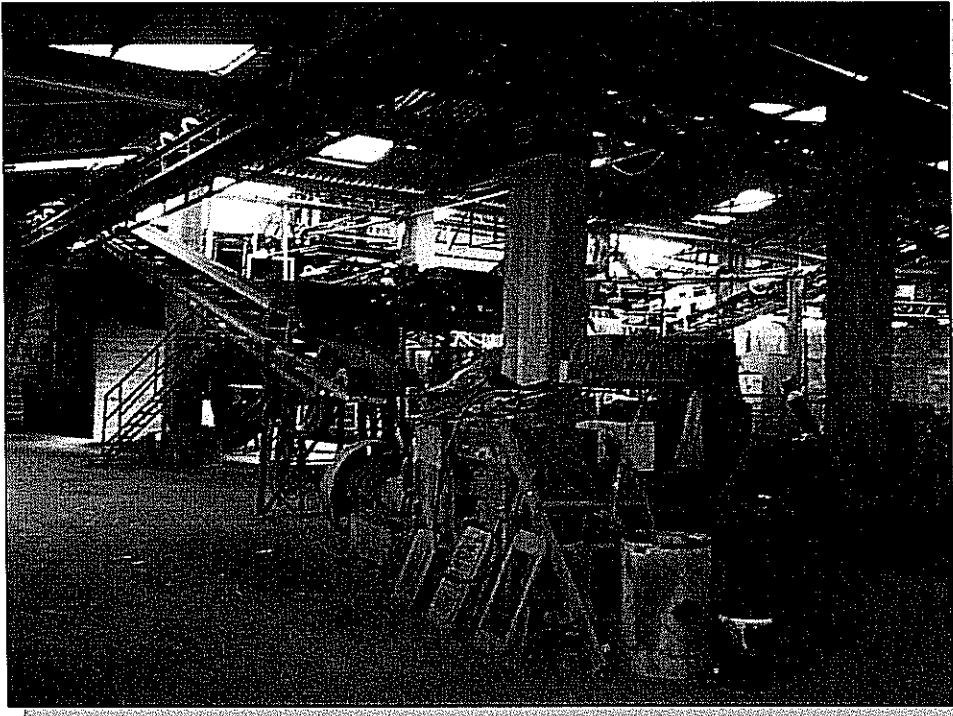


Foto n. 7

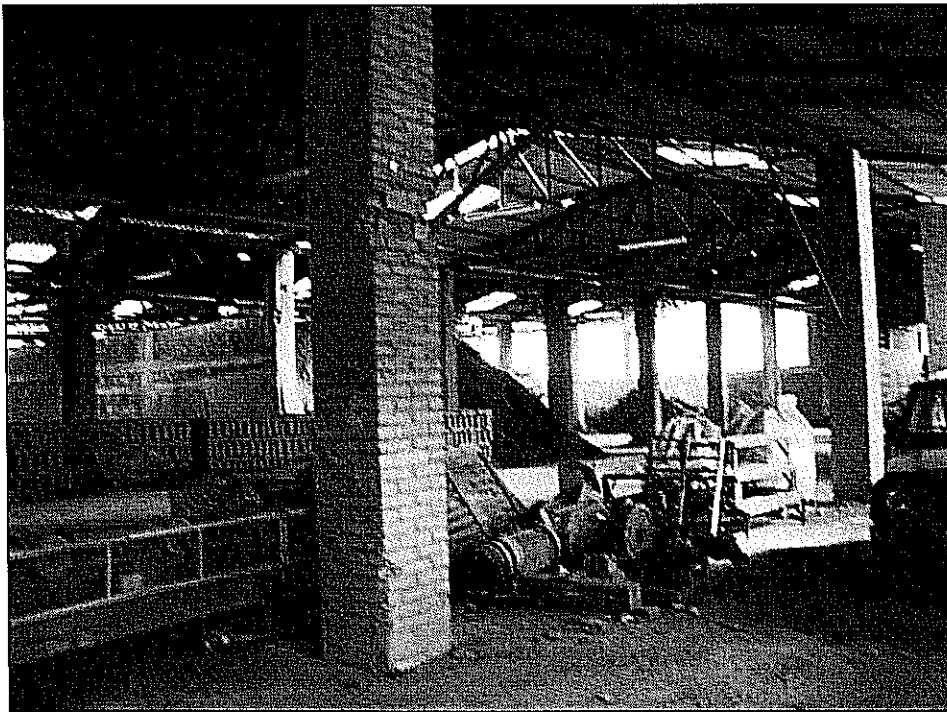


Foto n. 8

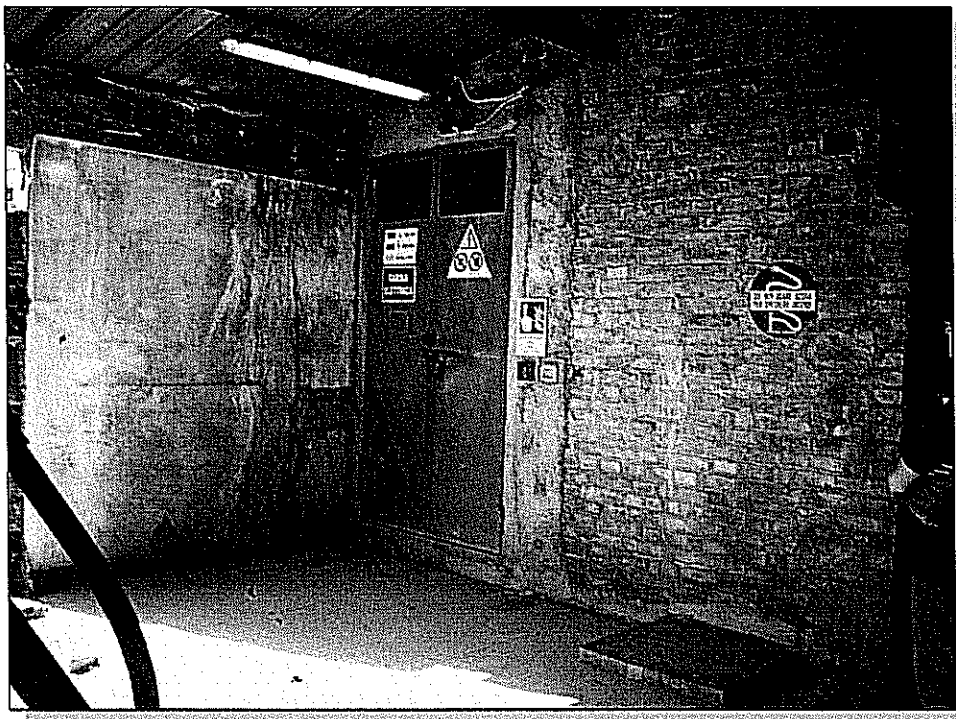


Foto n. 9

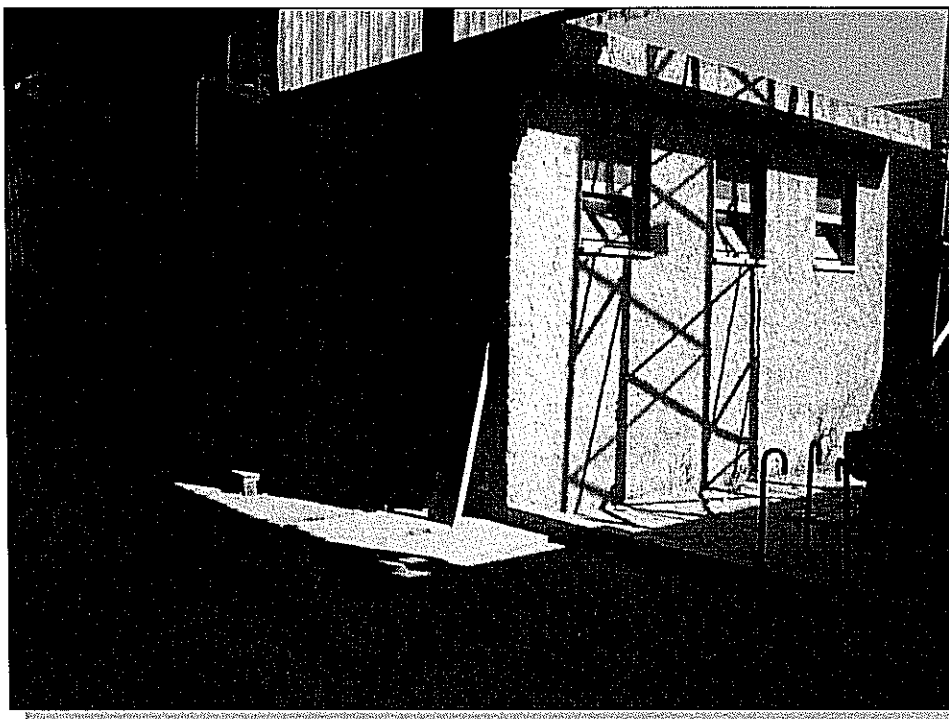


Foto n. 10

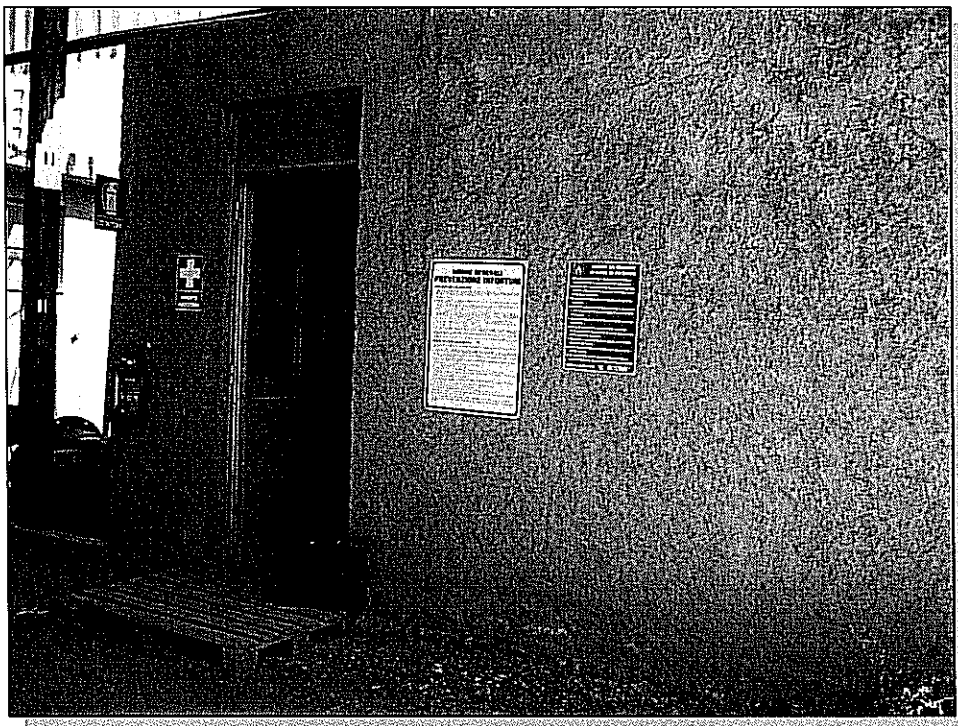


Foto n. 11

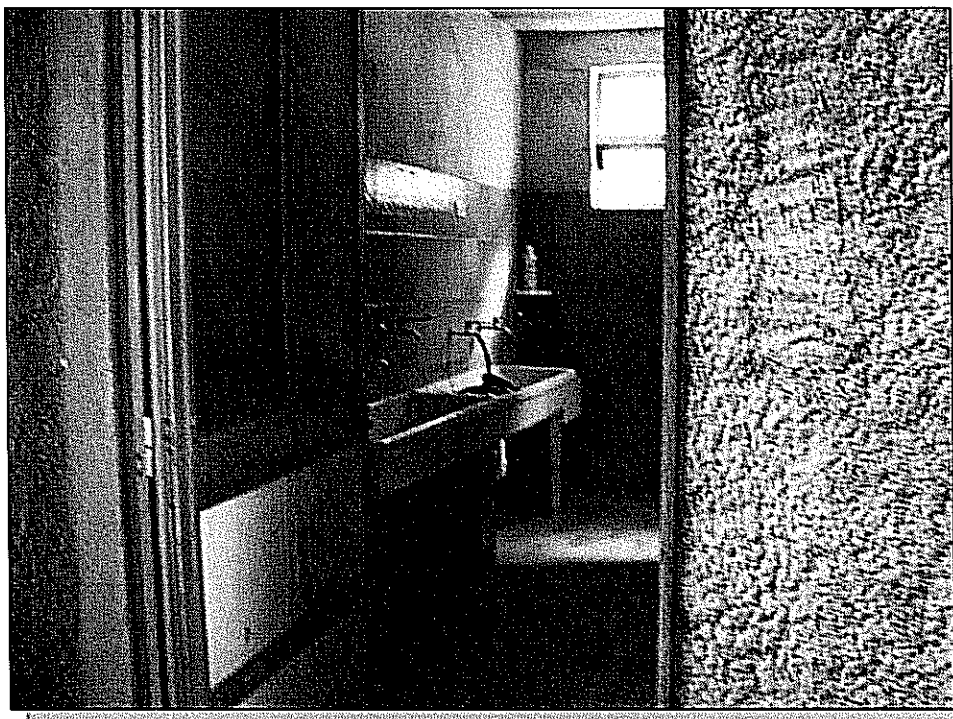


Foto n. 12

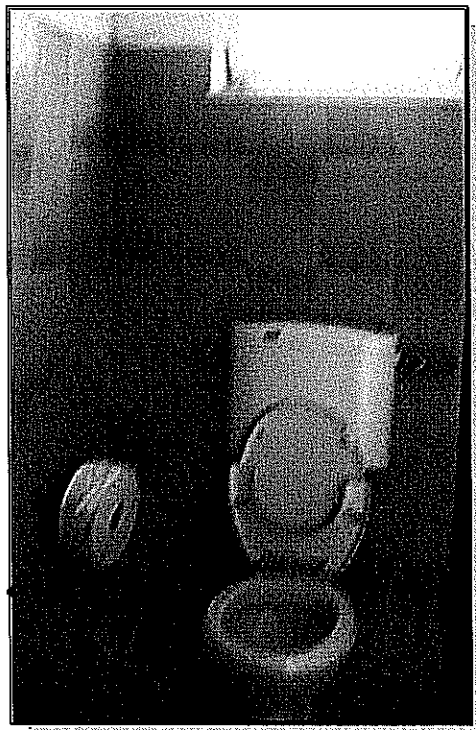


Foto n. 13

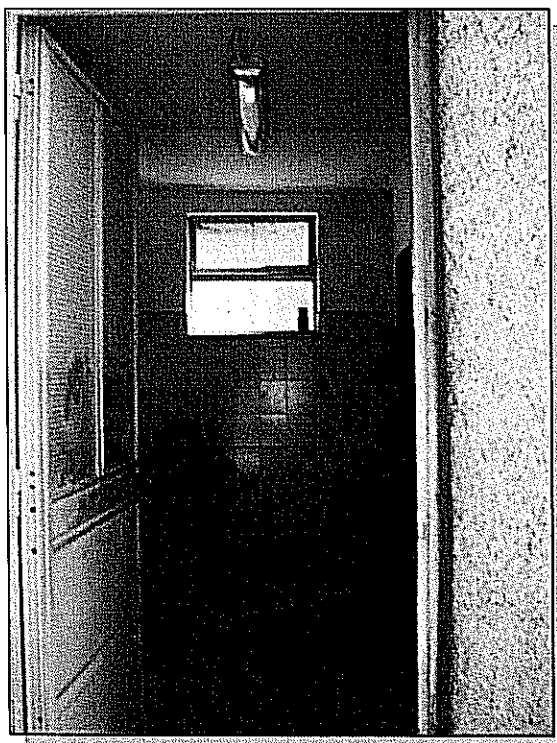


Foto n. 14

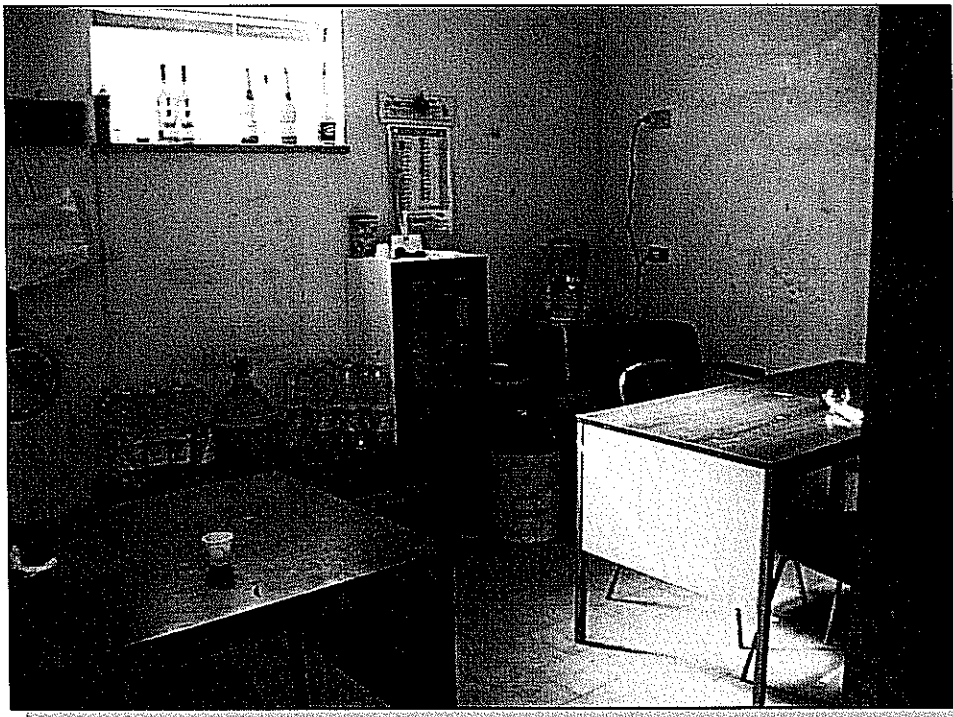


Foto n. 15

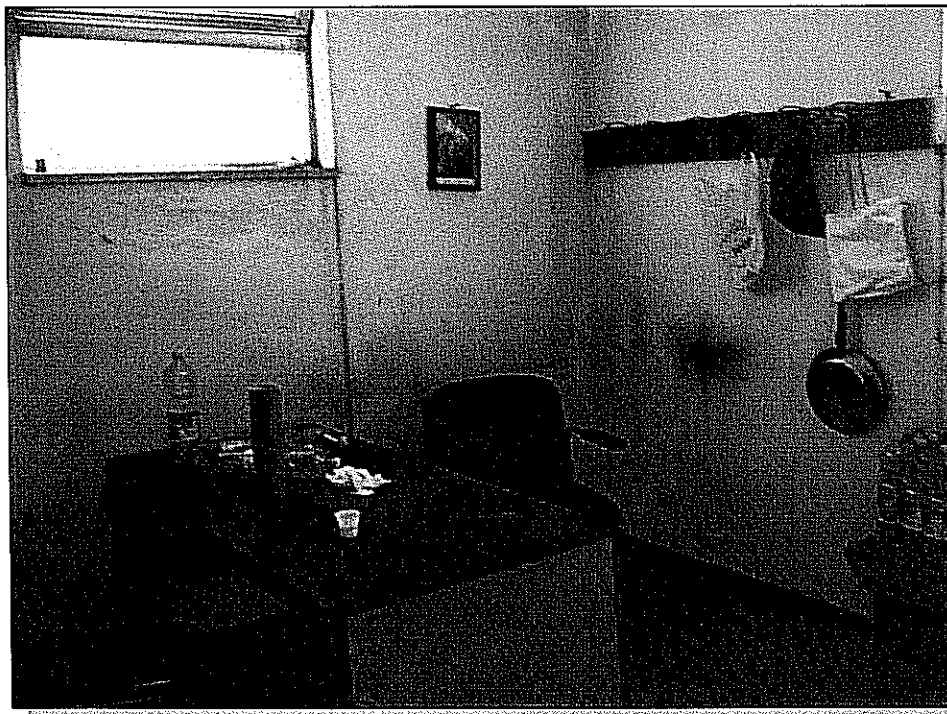


Foto n. 16



Foto n. 17

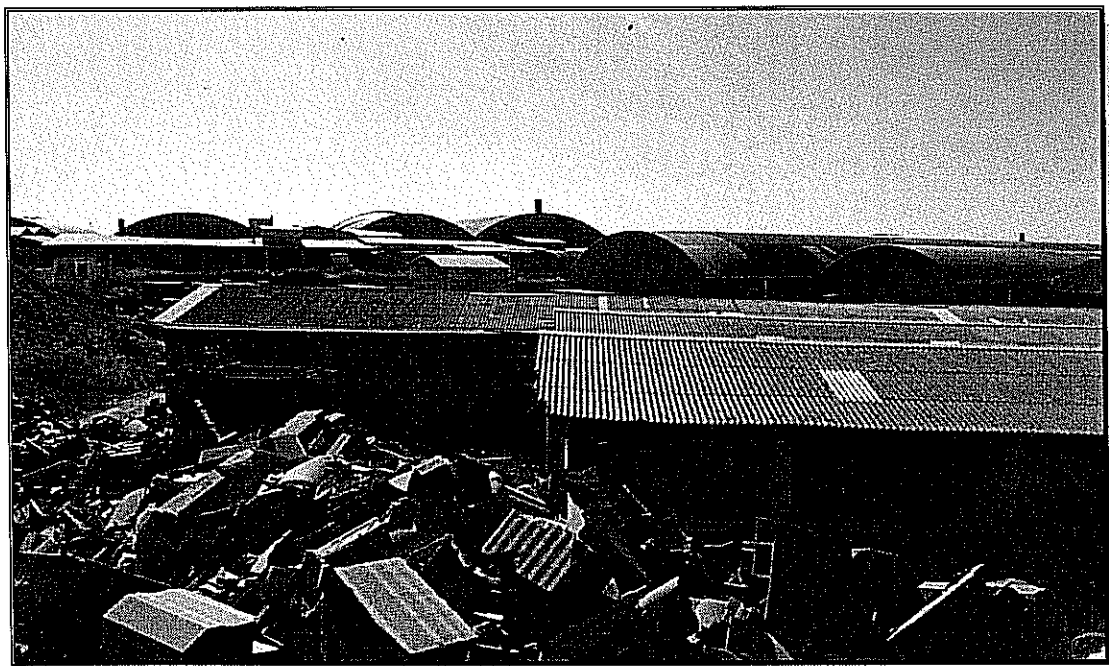


Foto n. 18

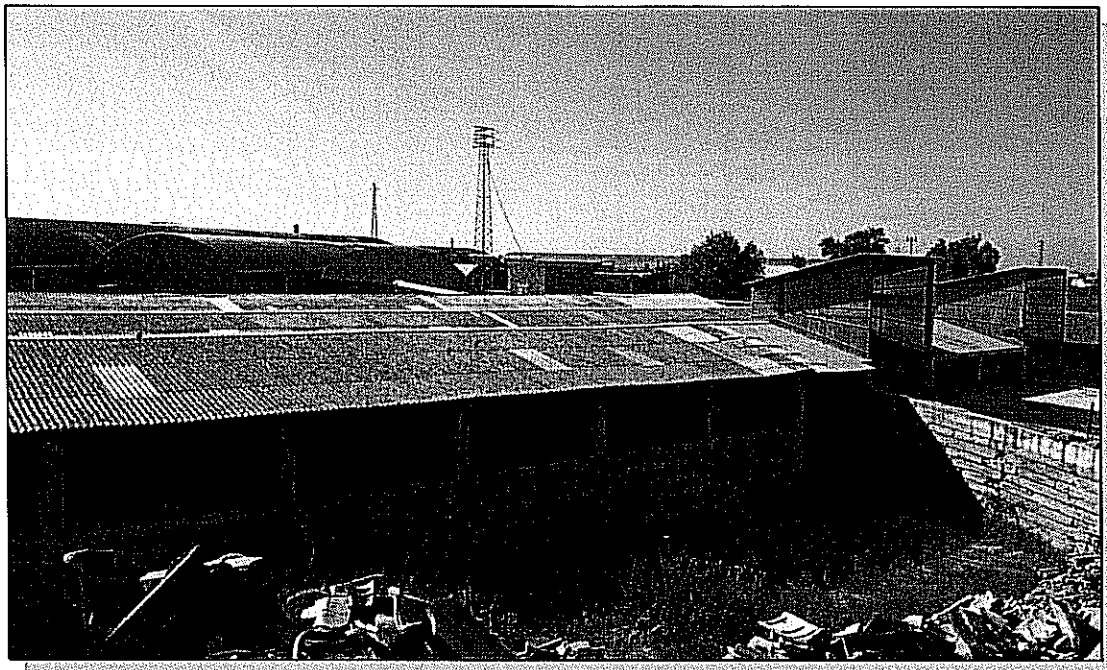


Foto n. 19

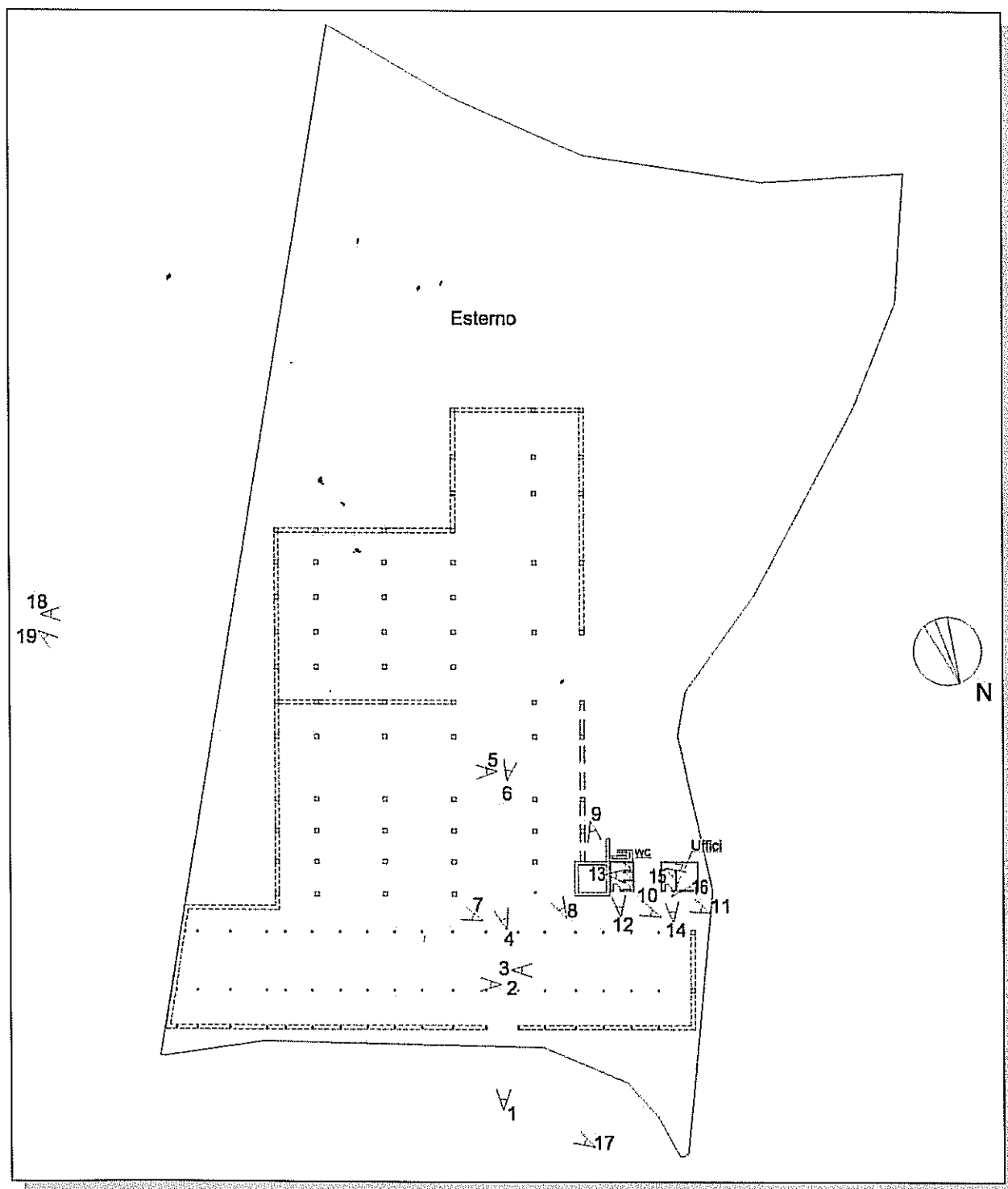


Tavola con riferimenti nn. foto