
TRIBUNALE DI MESSINA
SECONDA CIVILE

Esecuzione Forzata
Italfondario SPA N.Q. di Proc. di ISP OBG srl
contro
Campanella Gaetano - Aloisi Santina

N. Gen. Rep. **000159/15**

Giudice Dr. Antonino Orifici

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Francesco Muschera'
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 2380
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1973
C.F. MSCFNC74C26F158K - P.Iva 03072060837

con studio in Messina (Messina) Via San Sebastiano 23
telefono: 0906405603
cellulare: 3471334048
fax: 0908967143
email: framu74@hotmail.com



**Beni in Scaletta Zanclea (Messina) Fraz. Guidomandri Superiore - Via Provinciale
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Casa singola sito in Scaletta Zanclea (Messina) frazione Guidomandri Superiore Fraz. Guidomandri Superiore - Via Provinciale.

Composto da Deposito a piano terra costituito da due locali con corte esterna più bagno e da unità immobiliare allo stato rustico al primo piano priva di tutti gli impianti, degli infissi interni ed esterni, delle piastrelle e dei rivestimenti, composta da ingresso, tre camere, soggiorno, bagno e balcone con vista mare (vedi foto da 1 a 21). I vani sono divisi dalle tramezzature realizzate all'interno. Il fabbricato ha una copertura piana a terrazza praticabile al momento allo stato rustico ed accessibile mediante scala esterna. sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **185**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [redacted] foglio 2 mappale 1137 subalterno 3, categoria A/2, classe 5, composto da vani 4,5 vani, posto al piano 1, - rendita: €158,04.

Coerenze: L'accesso al fabbricato avviene dalla strada provinciale che porta a Guidomandri Superiore. Su detta strada insiste un cancello attraverso il quale si accede nel terreno di proprietà dei debitori di cui alle particelle n° 1136 e 1185, percorrendo 100 m circa di una strada in pendenza si giunge al fabbricato oggetto di pignoramento. L'immobile confina a nord, est, ovest e sud con terreno di proprietà [redacted] individuato al catasto al foglio 2 part. 1136.

Come si riscontra dalla nota prot. 1166 del 23/02/2016 dell'ufficio tecnico del comune di Scaletta Zanclea, l'immobile oggetto di pignoramento ricade in una zona alluvionata, in particolare ricade nella zona "b2 - Aree per le quali si suggerisce la prosecuzione del monitoraggio e che in esito ad esso potranno assumere colorazione verde". Nelle aree b1 e b2 è consentito l'uso del piano terra nelle ore diurne mentre nei piani superiori al piano terra possono eventualmente essere fruiti come abitazione solo in presenza di un piano comunale di protezione civile.

Note: Nella planimetria catastale non è stata rappresentata la scala esterna di accesso al piano e la scala esterna lato nord-est.

- fabbricati: intestata a [redacted] foglio 2 mappale 1137 subalterno 1, categoria C/2, classe 3, superficie catastale 100 mq, composto da vani 89 mq, posto al piano T, - rendita: €110,32.

Coerenze: L'immobile confina a nord, est, ovest e sud con terreno di proprietà [redacted] individuato al catasto al foglio 2 part. 1136.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Scaletta Zanclea (Messina) frazione Guidomandri Superiore Fraz. Guidomandri Superiore - Via Provinciale.

Superficie complessiva di circa mq **3916**.

Identificato al catasto terreni: partita 21326 intestata a [redacted] foglio 2 mappale 1136 qualità Agrumeto, classe 2, superficie catastale 3916 mq, - reddito agrario: €42,47, - reddito dominicale: €182,02.

Coerenze: Il terreno confina a nord con part. 512, 515 e 516 di proprietà dei sig.ri [redacted], a est con terreno part. 530 di proprietà di altra ditta e part. 516 di proprietà dei sig.ri [redacted], a sud con strada Provinciale per Guidomandri e part. 1185 di proprietà dei sig.ri [redacted] e ad ovest con part. 513 di proprietà dei sig.ri [redacted] e strada provinciale.



- C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Scaletta Zanclea (Messina) frazione Guidomandri Superiore Fraz. Guidomandri Superiore - Via Provinciale.
Superficie complessiva di circa mq **314**.
Identificato al catasto terreni: partita 21326 intestata a [REDACTED] [REDACTED] foglio 2 mappale 1185 qualità Agrumeto, classe 2, superficie catastale 314 mq, - reddito agrario: €3,41, - reddito domenicale: €14,60.
Coerenze: il terreno confina a nord ed est con part. 1136 di proprietà dei sig.ri [REDACTED], a sud ed ovest con strada Provinciale per Guidomandri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico scorrevole con parcheggi ottimi.
Servizi della zona: cinema (sufficiente).
Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono Messina.
Collegamenti pubblici (km): autostrada (15).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] 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 legale (Attiva) derivante da Atto amministrativo a favore di **SERIT SICILIA SPA, contro [REDACTED]**, a firma di Serit Sicilia Spa in data 29/10/2010 ai nn. 59651/2010 iscritto a Messina in data 18/11/2010 ai nn. 36603/6906

importo ipoteca: €103.900,28

importo capitale: €51.950,14

L'ipoteca di € 103.900,28 ricade sopra diversi immobili tra i quali metà degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva..

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario. a favore di **[REDACTED]**

[REDACTED], a firma di Notar Pierangela Pitrone in data 08/03/2006 iscritto a Messina in data 10/03/2006 ai nn. 10571/3650

importo ipoteca: €180.000,00

importo capitale: €90.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di Italfondiaro spa N.Q. di proc. ISP OBG srl contro [REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario in data 15/05/2015 ai nn. 1094 trascritto a Messina in data 26/06/2015 ai nn. 14673/10828

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:



Descrizione **Casa singola** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Casa singola sito in Scaletta Zanclea (Messina) frazione Guidomandri Superiore Fraz. Guidomandri Superiore - Via Provinciale.

Composto da Deposito a piano terra costituito da due locali con corte esterna più bagno e da unità immobiliare allo stato rustico al primo piano priva di tutti gli impianti, degli infissi interni ed esterni, delle piastrelle e dei rivestimenti, composta da ingresso, tre camere, soggiorno, bagno e balcone con vista mare (vedi foto da 1 a 21). I vani sono divisi dalle tramezzature realizzate all'interno. Il fabbricato ha una copertura piana a terrazza praticabile al momento allo stato rustico ed accessibile mediante scala esterna. sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **185**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 2 mappale 1137 subalterno 3, categoria A/2, classe 5, composto da vani 4,5 vani, posto al piano 1, - rendita: € 158,04.

Coerenze: L'accesso al fabbricato avviene dalla strada provinciale che porta a Guidomandri Superiore. Su detta strada insiste un cancello attraverso il quale si accede nel terreno di proprietà dei debitori di cui alle particelle n° 1136 e 1185, percorrendo 100 m circa di una strada in pendenza si giunge al fabbricato oggetto di pignoramento. L'immobile confina a nord, est, ovest e sud con terreno di proprietà [REDACTED] individuato al catasto al foglio 2 part. 1136.

Come si riscontra dalla nota prot. 1166 del 23/02/2016 dell'ufficio tecnico del comune di Scaletta Zanclea, l'immobile oggetto di pignoramento ricade in una zona alluvionata, in particolare ricade nella zona "b2 - Aree per le quali si suggerisce la prosecuzione del monitoraggio e che in esito ad esso potranno assumere colorazione verde". Nelle aree b1 e b2 è consentito l'uso del piano terra nelle ore diurne mentre nei piani superiori al piano terra possono eventualmente essere fruiti come abitazione solo in presenza di un piano comunale di protezione civile.

Note: Nella planimetria catastale non è stata rappresentata la scala esterna di accesso al piano e la scala esterna lato nord-est.

- fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 2 mappale 1137 subalterno 1, categoria C/2, classe 3, superficie catastale 100 mq, composto da vani 89 mq, posto al piano T, - rendita: €110,32.

Coerenze: L'immobile confina a nord, est, ovest e sud con terreno di proprietà [REDACTED] individuato al catasto al foglio 2 part. 1136.

L'edificio è stato costruito nel 2002.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3.20 - 2.70 m.

La rampa delle scale che da piano terra conduce al primo piano ed al lastrico solare è allo stato rustico, vale quanto detto per l'appartamento. L'appartamento al primo piano al momento è impiegato come deposito di cartoni contenenti vari materiali. All'unità immobiliare si accede dalla Strada provinciale che conduce a Guidomandri Superiore. L'unità immobiliare posta al primo piano sviluppa una superficie lorda complessiva pari a 95 mq mentre il deposito posto a piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva pari a 90 mq.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locale 1 - piano terra	Sup. reale lorda	34,00	1,00	34,00
bagno - piano terra	Sup. reale lorda	7,45	1,00	7,45
Locale 2 - piano terra	Sup. reale lorda	39,00	1,00	39,00
ingresso - piano primo	Sup. reale lorda	6,22	1,00	6,22
Camera 1 - piano primo	Sup. reale lorda	13,26	1,00	13,26
bagno - piano primo	Sup. reale lorda	4,45	1,00	4,45
balcone - piano primo	Sup. reale lorda	18,20	0,30	5,46
Camera 2 - piano primo	Sup. reale lorda	16,10	1,00	16,10
Camera 3 - piano primo	Sup. reale lorda	13,32	1,00	13,32



Soggiorno - piano primo	Sup. reale lorda	26,07	1,00	26,07
Corridoio - piano primo	Sup. reale lorda	3,00	1,00	3,00
vano scala	Sup. reale lorda	6,30	1,00	6,30
ripostiglio sottoscala - piano terra	Sup. reale lorda	5,00	1,00	5,00
corte esterna piano terra	Sup. reale lorda	55,80	0,10	5,58
	Sup. reale lorda	248,17		185,21

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
Balconi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello: tipologia: doppia anta a battente, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: buone.

Infissi esterni: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.

Note: le persiane esterne in legno devono essere manutenzionate.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: scarse, conformità: non a norma.

Note: Si fa presente al momento del sopralluogo l'acqua non è allacciata alla condotta pubblica, si impiega l'acqua di cantiere.

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Note: Si fa presente che non arriva il gas di città ma è presente un serbatoio di GPL

Accessori:

Descrizione terreno agricolo di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Scaletta Zanclea (Messina) frazione Guidomandri Superiore Fraz. Guidomandri Superiore - Via Provinciale.

Superficie complessiva di circa mq **3916**.

Identificato al catasto terreni: partita 21326 intestata a [REDACTED] foglio 2 mappale 1136 qualità Agrumeto, classe 2, superficie catastale 3916 mq, - reddito agrario: €42,47, - reddito domenicale: €182,02.

Coerenze: Il terreno confina a nord con part. 512, 515 e 516 di proprietà dei sig.ri [REDACTED], a est con terreno part. 530 di proprietà di altra ditta e part. 516 di proprietà dei sig.ri [REDACTED], a sud con strada Provinciale per Guidomandri e part. 1185 di proprietà dei sig.ri [REDACTED] e ad ovest con part. 513 di proprietà dei sig.ri [REDACTED] e strada provinciale.

Il terreno ha una forma regolare, una orografia a terrazze

La tessitura è costituita prevalentemente da terra agricola e detriti nella striscia alluvionale

Le sistemazioni agrarie presenti sono non ci sono sistemazioni agrarie vista l'orografia del terreno.

I sistemi irrigui presenti sono tubazione in polietilene con acqua proveniente da una falda.

Le colture in atto sono: erbacee: n° 1 palma, arboree: circa n° 20 piante di ulivo, n° 20 piante di agrumi, n° 1 albero di fico.



Si fa presente che al terreno si accede attraverso la strada di collegamento tra Guidomandri e la S.S. 114.

Durante il sopralluogo effettuato non è stato possibile individuare, singolarmente, il confine con il terreno delle particelle 512, 513, 515, 516 e 530 in quanto privi di recinzioni. Se necessario ciò sarà possibile con un rilievo celerimetrico. Nel terreno è presente una vasca di irrigazione al momento non funzionante in quanto danneggiata dall'alluvione del 2009.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo	Sup. reale lorda	3.916,00	1,00	3.916,00
	Sup. reale lorda	3.916,00		3.916,00

Accessori:

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Scaletta Zanclea (Messina) frazione Guidomandri Superiore Fraz. Guidomandri Superiore - Via Provinciale.

Superficie complessiva di circa mq **314**.

Identificato al catasto terreni: partita 21326 intestata a [REDACTED] foglio 2 mappale 1185 qualità Agrumeto, classe 2, superficie catastale 314 mq, - reddito agrario: € 3,41, - reddito domenicale: €14,60.

Coerenze: il terreno confina a nord ed est con part. 1136 di proprietà dei sig.ri [REDACTED], a sud ed ovest con strada Provinciale per Guidomandri.

Il terreno ha una forma regolare, una orografia a terrazza

La tessitura è costituita prevalentemente da terra agricola

Le sistemazioni agrarie presenti sono non ci sono sistemazioni agrarie vista l'orografia del terreno.

I sistemi irrigui presenti sono tubazione in polietilene con acqua proveniente da una falda.

Le colture in atto sono: arboree: n° 3 agrumi.

Si fa presente che al terreno si accede attraverso la strada di collegamento tra Guidomandri e la S.S. 114.

Durante il sopralluogo effettuato non è stato possibile individuare, singolarmente, il confine con il terreno della particelle 1178 in quanto privo di recinzione. Se necessario ciò sarà possibile con un rilievo celerimetrico.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo	Sup. reale lorda	314,00	1,00	314,00
	Sup. reale lorda	314,00		314,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima



Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare. Nel merito si è proceduto ad applicare il metodo diretto (sintetico-comparativo) che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadrato commerciale) e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie.

Posto che il reperimento di prezzi noti e recenti non è stato comunque agevole, sono stati utilizzati dati storici, nonché gli elementi desunti da offerte di vendita, riferiti ad immobili siti in Scaletta Zanclea nella zona dell'immobile oggetto di stima, ricavati dalle indagini effettuate in loco. I valori unitari determinati mediante le comparazioni effettuate sono stati verificati con i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore.

Dette indagini hanno permesso di reperire valori di mercato relativi ad immobili con destinazione analoga. Tenendo conto, inoltre, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile si è ottenuto un valore di mercato pari a 450,00 €/mq. I locali presenti al piano terra, nello sviluppo della superficie commerciale sono stati considerati ad uso deposito in quanto non possono avere destinazione abitativa. Per questi vani si è considerato un valore di mercato pari a 450,00 €/mq. Considerando che il fabbricato in cui insistono i beni pignorati ricade momentaneamente in zona b2 si sono decurtati i suddetti valori unitari del 10%. Per i terreni agricoli circostanti il fabbricato si è tenuto conto di un valore commerciale pari a 4,00 €/mq considerando che una parte di terreno è stata interessata dall'alluvione del 2009 e non è più utilizzabile. Moltiplicando i suddetti valori unitari per la superficie lorda commerciale equivalente si ottengono i valori commerciali degli immobili.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Scaletta Zanclea, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Tempocasa - Via XXIV Maggio, 77 - Messina
Grimaldi Immobiliare - Via Garibaldi, 235 - Messina.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	casa singola	185	€83.344,50	€83.344,50
B	terreno agricolo	3916	€15.664,00	€15.664,00
C	terreno agricolo	314	€1.256,00	€1.256,00
			€100.264,50	€100.264,50

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€15.039,68

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€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:

€85.224,83



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:

€84.724,83

Relazione lotto 001 creata in data 11/05/2017
Codice documento: E080-15-000159-001

il perito
Ing. Francesco Muschera'

Giudice Dr. Antonino Orifici
Perito: Ing. Francesco Muschera'

