
TRIBUNALE DI MESSINA
SECONDA SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata
Banca Agricola Popolare Di Ragusa
contro



N. Gen. Rep. **000312/15**

Giudice Dr. **Antonino Orifici**

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Arch. Giuseppe Puglisi
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 984
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1867
C.F. PGLGPP64B09F158C - P.Iva 02039840836*

*con studio in Messina (Messina) Via Macri, 10
telefono: 0906011447
cellulare: 3474854135*

email: giuseppepuglisi@cripug.com



Beni in Messina Via 38/A Pal. 17, scala A, int. 11
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. appartamento sito in Messina, frazione Rione Gazzi, Contrada Fucile Via 38/A Pal. 17, scala A, int. 11 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 167/1000 [REDACTED]
- Piena proprietà per la quota di 167/1000 [REDACTED]
- Nuda proprietà per la quota di 333/1000 [REDACTED]
- Nuda proprietà per la quota di 333/1000 [REDACTED]
- Usufrutto per la quota di 667/1000 - a favore di [REDACTED]

Composto da:

- soggiorno-pranzo
- cucina
- letto matrimoniale
- letto 1
- wc
- corridoio
- n.3 balconi

L'appartamento posto al terzo piano sviluppa una superficie lorda complessiva, compresi accessori di mq 99,63.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 132 mappale 1068 subalterno 11, categoria A/4, classe 10, superficie catastale Totale 98 mq, composto da vani 5 vani, posto al piano 3, - rendita: 123,95.

Coerenze: con vano scala con altri alloggi e giardino di pertinenza dell'appartamento del piano terra

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [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) a favore di **BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOCIETÀ COOPERATIVA**, contro [REDACTED]

[REDACTED] firma di Notaio Federico Lisi in data 28/06/2006 ai nn. 27812 in data 05/07/2006 ai nn. 28684/9870

importo ipoteca: 75.000,00

importo capitale: 50.000,00

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario.

4.2.2. Pignoramenti:

Esecuzione Forzata N.000312/15

Banca Agricola Popolare Di Ragusa contro [REDACTED]

Pignoramento a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa contro [REDACTED] atto trascritto a Messina - Corte d'Appello in data 22/12/2015 ai nn. 31590/23479 - Pignoramento n. 2397 del 26/11/2015 - notificato dall'ufficio Giudiziario presso la Corte d'Appello di Messina

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: *Nessuna difformità*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:**

[REDACTED] proprietario dal [REDACTED] oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaro Claudio Ciappina in data 21/03/2006 ai nn. repertorio 32523 trascritto a Messina in data 31/03/2006 ai nn. 13905/1713 [REDACTED] sta le quote spettanti a [REDACTED]

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] proprietario dal [REDACTED] in forza di denuncia di successione con atto trascritto a Messina in data 19/02/1993 ai nn. 4397/3820 [REDACTED] comunione legale dei beni.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Gestione INA-CASA per lavori di Costruzione case per lavoratori - Rione Gazzi (ex Fondo Garufi) Licenza Edilizia n. 262 presentata in data 07/09/1959 - n. prot. 25150 rilasciata in data 05/02/1964

P.E. n. Progetto per l'ampliamento di un balcone esistente, da eseguirsi nell'alloggio sito in c/da Fucile Pal. 17 scala A Int. 11 Messina, per lavori di ampliamento di un balcone esistente Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 10/11/2006 - n. prot. 2/6128 Autorizzazione ad eseguire i lavori del Genio Civile di Messina del 29/Gennaio/2007 Pratica redatta dal Geom. Santi Caravella

Descrizione appartamento di cui al punto A

appartamento sito in Messina frazione Rione Gazzi, Contrada Fucile Via 38/A Pal. 17, scala A, int. 11 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 167/1000 [REDACTED]
- Piena proprietà per la quota di 167/1000 [REDACTED]
- Nuda proprietà per la quota di 333/1000 [REDACTED]
- Nuda proprietà per la quota di 333/1000 [REDACTED]
- Usufrutto per la quota di 667/1000 - a f [REDACTED]

Giudice Dr. Antonino Orifici
Perito: Arch. Giuseppe Puglisi



Composto da:

- soggiorno-pranzo
- cucina
- letto matrimoniale
- letto 1
- wc
- corridoio
- n.3 balconi

L'appartamento posto al terzo piano sviluppa una superficie lorda complessiva compresi accessori di mq 99,63.

Identificato al catasto fabbricati intestata a [redacted] (deceduta), [redacted] fo 132 mappale 1068 subalterno 11, categoria A/4, classe 10, superficie catastale Totale 98 mq, composto da vani 5 vani, posto al piano 3, - rendita: 123,95.

Coerenze: con vano scala con altri alloggi e giardino di pertinenza dell'appartamento del piano terra L'edificio è stato costruito nel 1967.

L'unità immobiliare è identificata con il numero Interno 11 scala A di interno, ha un'altezza interna di circa mt 2,80.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.D.R. 686/2002 e 858/2003 Presa d'atto ex art. 4 l'immobile è identificato nella zona PPR-Es - Piani Particolareggiati di Risanamento - attrezzature e servizi pubblici o di uso pubblico

Norme tecniche ed indici: l'immobile è identificato nella zona PPR-Es Piano Particolareggiato di Risanamento- Attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico - art. 65 Lettera p)

Le aree indicate come Piano Particolareggiato di Risanamento, che costituiscono prescrizioni esecutive del presente P.R.G. ai sensi dell'art. 2 della L.R. n° 71/78, sono disciplinate dalle relative Norme di Attuazione e loro allegati, compresi gli stralci ex L.R. n° 10/90, approvati con DD.AA

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento di tipo economico	Sup. reale lorda	94,60	1,00	94,60
Balconi	Sup. reale lorda	16,75	0,30	5,03
	Sup. reale lorda	111,35		99,63

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

- Fondazioni:* tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
- Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.
- Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.
- Solai:* tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
- Copertura:* tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
- Scale:* tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.
- Balconi:* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

- Cancello:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, apertura: elettrica, condizioni: sufficienti.
- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
- Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.
- Pavim. Interna:* materiale: marmo, condizioni: buone.
- Note: Tutte le stanze eccetto il vano cucina e wc

Giudice Dr. Antonino Orifici
Perito: Arch. Giuseppe Puglisi



<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: klinker, condizioni: ottime.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: klinker, condizioni: ottime.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
Impianti:	
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: ventilatori, condizioni: sufficienti.
<i>Gas:</i>	tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo parametrico, dedotto attraverso banche dati del mercato immobiliare e attraverso indagini di mercato condotte sottoponendo la valutazione dell'immobile ad agenzie immobiliari.

Questo è il metodo di stima delle abitazioni di gran lunga più usato nella realtà professionale e consiste nello stabilire il valore di un bene attraverso la preventiva conoscenza del maggior numero di valori unitari di beni quanto più simili a quello oggetto di stima.

Il valore unitario adottato per semplicità ed immediata comprensione è il Mq si superficie vendibile.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Attraverso la banca dati del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (secondo semestre anno 2015), risulta che l'immobile oggetto di stima, con microzona catastale n.27 e codice di zona B2, a destinazione residenziale, per le abitazioni di tipo economico, ha un valore di mercato espresso in €/mq per immobili abitabili, aventi uno stato conservativo definibile normale, riferito alla superficie lorda che varia da un minimo di €/mq 1200 ad un massimo di €/mq 1800

Le agenzie immobiliari contattate, in virtù della tipologia edilizia dell'immobile sottoposto ad esame riferiscono un valore di mercato attuale, compreso tra €/mq 1000 e €/mq 1500.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	Mq 99,63	€ 119.556,00	€ 119.556,00

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:

€ 17.933,40

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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:

€ 101.622,60

Relazione lotto 001 creata in data 24/10/2016
Codice documento: E080-15-000312-001

il perito
Arch. Giuseppe Puglisi

Giudice Dr. Antonino Orifici
Perito: Arch. Giuseppe Puglisi

