
TRIBUNALE DI PATTI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
CREDITO SICILIANO S.p.a.
contro

N. Gen. Rep. 000100/14

Giudice Dr. **Andrea LA SPADA**
Custode Giudiziario **Avv. Salvatore MELI**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Salvatore GARITO
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 3245
iscritto all'Albo del Tribunale di Patti al N. 143
C.F. GRISVT74H16B198U - P.Iva 02915090837

con studio in Brolo (Messina) VIA A. DE GASPERI 34

email: salvatore.garito@virgilio.it



**Beni in Capo D'orlando (Messina) Via Consolare Antica
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di cantinato ad uso magazzino sito in Capo D'orlando (Messina) Via Consolare Antica.

Composto da Locale cantinato - facente parte di un edificio a tre elevazioni f.t. più cantinato, ricadente nella Z.T.O. B2 (città consolidata - centro urbano) del vigente P.R.G. del Comune di Capo D'orlando - con annessa ampia corte scoperta ad uso esclusivo ed ampliamento, quest'ultimo in struttura lignea con chiusure perimetrali e copertura realizzate a mezzo pannelli sandwich coibentati, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq **384,61**. Il cantinato risulta internamente suddiviso in n.1 magazzino, n.2 depositi, n.1 servizi igienici composto da antibagno e bagno. L'ampliamento risulta internamente suddiviso in n.1 spogliatoio, n.1 servizi igienici composto da antibagno e bagno e n.1 deposito.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] foglio 13 mappale 1402 subalterno 21, categoria C02, classe 02, superficie catastale 272, posto al piano S1-T, -rendita: 361,52.

Coerenze: Confina a Nord-Ovest con terreno altra ditta, a Sud-Est con soprastante corte comune ai sub. 10-11-12-13 e individuata dal sub. 3, a Sud-Ovest con la soprastante corte comune ai sub. 10-11-12-13-16-18-19 e individuata dal sub.1, a Nord-Ovest sempre con altra porzione del sub.3 e con nuova viabilità.

Note: A seguito di:

1.denuncia di variazione catastale (procedura DOCFA) presentata dallo scrivente esperto e approvata in data 19/03/2015 con prot. n. ME0035820, si è avuta la costituzione del nuovo Subalterno 21 in luogo del precedente Subalterno 5 e la ridefinizione dei valori di Consistenza, Superficie catastale e Rendita.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi della zona:	municipio (buono), farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), vigili del fuoco (buono), palazzetto dello sport (buono), polizia (buono), supermercato (sufficiente), ospedali (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Collegamenti pubblici (km):	autobus (2km), ferrovia (2km), autostrada (4,5km).

3. STATO DI POSSESSO:

Giudice Dr. Andrea LA SPADA
Curatore/Custode: Avv. Salvatore MELI
Perito: Ing. Salvatore GARITO



Occupato da C
in forza di un contratto di affitto del tipo 6+6 (commerciale) per l'importo di € 8.815,50 annui stipulato in data 08/07/2001 con scadenza in 31/08/2019, registrato a S. Agata Militello in data 16/07/2001 ai nn. 983 Serie III. **Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.**

L'immobile risulta essere stato concesso in locazione dal debitore sig. K
giusto contratto di locazione del 08/07/2001, registrato a S. Agata Militello il 16/07/2001 Serie III n. 983, con originaria scadenza al 31/08/2007. L'art. 1) del contratto prevede che lo stesso si rinnovi tacitamente per un ulteriore periodo di sei anni ove nessuna delle parti dia formale disdetta almeno 12 mesi prima della scadenza, in forza di tale clausola il suddetto contratto si è tacitamente rinnovato a far data dal 01/09/2013 e giungerà a scadenza il giorno 31/08/2019. L'art. 4) del contratto di locazione prevede un canone annuale fissato originariamente in £. 13.200.000 (€ 6.817,23) da corrispondersi in tre rate quadrimestrali anticipate pari a£. 4.400.000 (€ 2.272,41), a seguito degli adeguamenti secondo gli indici ISTAT - come previsto nel suddetto art. 4) - attualmente il canone quadrimestrale di locazione rivalutato e corrisposto dal conduttore è pari ad € 2.938,50 per un totale annuo di € 8.815,50.

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 Contratto di mutuo ipotecario a favore di **CREDITO SICILIANO S.P.A. CON SEDE LEGALE IN PALERMO, VIA SIRACUSA N. 1/E, contro**

[REDACTED] firma di Notaio Mario LIOTTA in data 27/01/2003 ai nn. Rep.00132/Racc.9991 registrato a Sant'Agata Militello in data 06/08/2003 ai nn. 906 iscritto a Messina in data 26/07/2003 ai nn. 21560/2720

importo ipoteca: € 230.000,00

importo capitale: € 115.000,00

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ruolo esattoriale (n.33 estratti di ruolo) a favore di **RISCOSSIONE SICILIANA S.P.A. CON SEDE IN PALERMO VIA F. MORSELLI N.8, contro I**

[REDACTED] firma di RISCOSSIONE SICILIANA s.p.a. in data 04/10/2012 ai nn. Rep. 11018 iscritto a Messina in data 05/10/2012 ai nn. 25032/2321

importo ipoteca: € 748.298,26

importo capitale: € 374.149,13

La predetta iscrizione riguarda anche altri beni non oggetto di esecuzione.

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuna*

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

derivante da Pignoramento n.1136 a favore di CREDITO SICILIANO s.p.a. con sede in Palermo via Siracusa n. 1/E contro

[REDACTED] firma di TRIBUNALE DI PATTI in data 04/08/2014 ai nn. 1136 trascritto a Messina in data 10/09/2014 ai nn. 21521/16081

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:

1) realizzazione di un ampliamento, non autorizzato, dell'unità immobiliare mediante la chiusura perimetrale di una struttura precaria - insistente sulla corte di proprietà - e successiva divisione dello stesso in spogliatoio 6.63 mq, servizi igienici (antibagno e bagno) 5.32 mq e deposito 11.62 mq, per una superficie utile totale di 23.57 mq con altezza utile media di ml 3.00.

2) realizzazione all'interno dell'unità immobiliare di un servizio igienico, suddiviso in antibagno/spogliatoio e bagno, e di due vani deposito non previsti nel progetto approvato ed allegato all'ultima concessione edilizia in variante n. 49 del 13/03/2001.

Tali difformità sono regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n.47) in quanto, pur essendoci una conformità agli strumenti urbanistici, non risulta nessun atto autorizzativo assentito per le irregolarità suddette.

oblazione: € 516,48

marche: € 96,00

spese tecniche: € 1.500,00

Oneri totali: € 2.112,48

Note: la struttura precaria - insistente sulla corte di proprietà - risulta regolarmente realizzata a seguito comunicazione, ai sensi art.9 L.R. 37/85, a fir.

[REDACTED] (conduttore) pervenuta in data 08/10/2001 al Comune di Capo D'Orlando con prot. 25805.

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Ampliamento dell'immobile e diversa distribuzione interna non censite al catasto urbano. regolarizzabili mediante

1.rilievo celerimetrico e atto di aggiornamento del tipo mappale (procedura PREGEO), già presentato dallo scrivente esperto e approvato in data 16/03/2015 con prot. n. 2015/ME0033922;

2.denuncia di variazione catastale (procedura DOCFA) già presentata dallo scrivente esperto e approvata in data 19/03/2015 con prot. n. ME0035820.

Tributi speciali catastali ed imposta di bollo: € 159,00

Spese tecniche: € 1.430,00

Oneri totali: € 1.589,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 165,00
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 05/06/2001 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Adele PENNA in data 05/06/2001 ai nn. 6890/26687 registrato a Messina in data 19/06/2001 ai nn. 2007 trascritto a Messina in data 20/06/2001 ai nn. 15759/13119

6.2 Precedenti proprietari:

Giudice Dr. Andrea LA SPADA
Curatore/Custode: Avv. Salvatore MELI
Perito: Ing. Salvatore GARITO



[REDACTED] proprietario dal 20/07/1999 al 05/06/2001 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Adele PENNA in data 20/07/1999 ai nn. Rep. 25017 trascritto a Messina in data 02/08/1999 ai nn. 21127/17401 Il Sig. [REDACTED] ha acquistato con il suddetto atto di compravendita il terreno sul quale insiste l'edificio di cui l'immobile oggetto di esecuzione fa parte.

RIFIC

[REDACTED] proprietario dal 28/07/1997 al 20/07/1999 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Mario LIOTTA in data 28/07/1997 ai nn. Rep. 50656 trascritto a Messina in data 30/07/1997 ai nn. 18069/15642

[REDACTED] proprietario dal 21/07/1986 al 28/07/1997 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Salvatore ALIOTO in data 21/07/1986 ai nn. Rep. 7985 registrato a Milazzo in data 31/07/1986 ai nn. 1604 trascritto a Messina in data 05/08/1986 ai nn. 18407/15083

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. n.62/93 per lavori di costruzione di un fabbricato di civile abitazione in c.da Vina, via Consolare Antica, Capo D'Orlando, sull'immobile distinto in Catasto al foglio di mappa 13, part. 1056. intestata a [REDACTED] Concessione Edilizia rilasciata in data 02/04/1993

P.E. n. n. 137/98 per lavori di costruzione di un fabbricato di civile abitazione, sito in c.da Vina - via Consolare Antica - Capo D'Orlando, sull'immobile distinto in catasto al foglio di mappa 13 p.la 1056. intestata a [REDACTED] Concessione Edilizia presentata in data 05/08/1997- n. prot. 16578 rilasciata in data 22/05/1998 La suddetta concessione edilizia in variante al progetto allegato alla Concessione Edilizia n.62 del 02/04/93 rilasciata alla ditta GIACQUINTA Cono.

P.E. n. n. 32/2000 per lavori di costruzione di un fabbricato di civile abitazione, sito in c.da Vina - via Consolare Antica - Capo D'Orlando, sull'immobile distinto in catasto al foglio di mappa 13 p.la 1056. intestata a [REDACTED] Concessione Edilizia presentata in data 04/10/1999- n. prot. 22760 rilasciata in data 28/02/2000 La suddetta Concessione edilizia in variante al progetto approvato ed allegato alla Concessione Edilizia n. 137 del 22/05/1998 rilasciata alla ditta RI

P.E. n. n.49/2001 per lavori di costruzione di un fabbricato di civile abitazione, sito in c.da Vina - via Consolare Antica - Capo D'Orlando, sull'immobile distinto in catasto al foglio di mappa 13 p.la 1056. intestata a [REDACTED] Concessione Edilizia presentata in data 13/12/2000- n. prot. 28925 rilasciata in data 14/03/2001 l'abitabilità è stata rilasciata in data 23/04/2001 Il Certificato di Abitabilità, n.11 del 23/04/2001, riguarda l'intero edificio di cui l'immobile oggetto di esecuzione fa parte ed è stato rilasciato a seguito istanza presentata in data 05/04/2001, assunta al protocollo generale del Comune di Capo D'Orlando al n.9561, dal Sig. [REDACTED]

Descrizione **cantinato ad uso magazzino** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di cantinato ad uso magazzino sito in Capo D'Orlando (Messina) Via Consolare Antica.

Composto da Locale cantinato - facente parte di un edificio a tre elevazioni f.t. più cantinato, ricadente nella Z.T.O. B2 (città consolidata - centro urbano) del vigente P.R.G. del Comune di Capo D'Orlando - con annessa ampia corte scoperta ad uso esclusivo ed ampliamento, quest'ultimo in struttura lignea con chiusure perimetrali e copertura realizzate a mezzo pannelli sandwich coibentati, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq **384,61**. Il cantinato risulta internamente suddiviso in n.1 magazzino, n.2 depositi, n.1 servizi igienici composto da antibagno e bagno. L'ampliamento risulta internamente suddiviso in n.1 spogliatoio, n.1 servizi igienici composto da antibagno e bagno e n.1 deposito.

Giudice Dr. Andrea LA SPADA
Curatore/Custode: Avv. Salvatore MELI
Perito: Ing. Salvatore GARITO



Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted], foglio 13 mappale 1402 subalterno 21, categoria C02, classe 02, superficie catastale 272, composto da vani 250, posto al piano S1-T, -rendita: 361,52.

Coerenze:

Confina a Nord-Ovest con terreno altrà ditta, a Sud-Est con soprastante corte comune ai sub. 10-11-12-13 e individuata dal sub. 3, a Sud-Ovest con la soprastante corte comune ai sub. 10-11-12-13-16-18-19 e individuata dal sub.1, a Nord-Ovest sempre con altrà porzione del sub.3 e con nuova viabilità.

Note: A seguito di:

1.denuncia di variazione catastale (procedura DOCFA) presentata dallo scrivente esperto e approvata in data 19/03/2015 con prot. n. ME0035820, si è avuta la costituzione del nuovo Subalterno 21 in luogo del precedente Subalterno 5 e la ridefinizione dei valori di Consistenza, Superficie catastale e Rendita.

L'edificio è stato costruito nel 2000-2001.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,65 ml, mentre l'ampliamento presenta un'altezza utile media di 3,00 ml..

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cantinato	Sup. reale lorda	243,00	1,00	243,00
Ampliamento	Sup. reale lorda	26,12	0,80	20,90
Corte di pertinenza esclusiva	Sup. reale lorda	115,49	0,30	34,65
	Sup. reale lorda	384,61		298,54

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

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.

Strutture verticali:

Riferito limitatamente a: Solaio di interpiano.

materiale: legno massello, condizioni: sufficienti.

Copertura:

Riferito limitatamente a: Ampliamento.

tipologia: a falde, materiale: Pannelli sandwich coibentati grecati, condizioni: buone.

Fondazioni:

Riferito limitatamente a: Ampliamento.

tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Infissi esterni:

tipologia: ante a battente e fissi, materiale: alluminio, protezione: saracinesche, materiale protezione: ferro, condizioni: buone.

Pareti esterne:

materiale: Pannelli sandwich coibentati, coibentazione: schiuma poliuretana rigida, condizioni: buone.

Pavim. Esterna:

Riferito limitatamente a: Ampliamento.

materiale: calcestruzzo, condizioni: sufficienti.

Infissi interni:

Riferito limitatamente a: Corte ad uso esclusivo e deposito interno all'ampliamento.

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

Infissi interni:

Riferito limitatamente a: servizi igienici.

tipologia: a battente, materiale: alluminio, condizioni: buone.

Pavim. Interna:

Riferito limitatamente a: depositi interni.

materiale: piastrelle di grès.

Rivestimento:

ubicazione: bagno, materiale: klinker, condizioni: sufficienti.

Plafoni:

materiale: stabilitura, condizioni: buone.

Giudice Dr. Andrea LA SPADA
Curatore/Custode: Avv. Salvatore MELI
Perito: Ing. Salvatore GARITO



Impianti:	
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V-380V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La presente valutazione viene effettuata impiegando il criterio di stima sintetica per comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili e che, negli ultimi anni, sono stati oggetto di compravendita nel Comune di Capo D'Orlando. I valori di mercato degli immobili simili presi in considerazione sono stati aggiornati tenendo conto degli aggiornamenti ISTAT ed adeguati in funzione di alcuni parametri correttivi che tengono conto delle condizioni d'uso del bene ovvero degli interventi da effettuarsi e della sua ubicazione. In particolare, ai fini della stima, si tiene conto delle condizioni generali dell'immobile, dell'epoca di realizzazione, dello stato in cui è mantenuto, delle opere esterne di completamento, quali recinzioni, cancellate, pavimentazione dell'area circostante, etc..

Alla luce di quanto sopra si stima un valore di mercato medio pari a circa € 700,00 per ogni metro quadrato di superficie.

Relativamente all'immobile in oggetto si precisa che lo stesso è occupato dalla [REDACTED] giusto contratto di locazione debitamente registrato e che il canone di locazione pattuito in € 2.938,50 quadrimestrali (già adeguato all'attualità nella misura del 75% della variazione dei prezzi al consumo determinata dall'ISTAT su base annuale e comprensivo degli oneri fiscali) risulta essere congruo.

N.B.: il prezzo complessivo degli immobili, determinato indicativamente a misura, è da intendersi valutato a corpo indipendentemente da piccole variazioni di superficie che potrebbero essere riscontrate.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Capo D'Orlando, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: che operano in zona., Altri tecnici operanti in zona..

8.3. Valutazione corpi

A. cantinato ad uso magazzino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Giudice Dr. Andrea LA SPADA
Curatore/Custode: Avv. Salvatore MELI
Perito: Ing. Salvatore GARITO



Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Cantinato	243,00	€ 700,00	€ 170.100,00
Ampliamento	20,90	€ 700,00	€ 14.627,20
Corte di pertinenza esclusiva	34,65	€ 700,00	€ 24.252,90
	298,54		€ 208.980,10

- Valore corpo:	€ 208.980,10
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 208.980,10
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 208.980,10

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	cantinato ad uso magazzino	384,61	€ 208.980,10	€ 208.980,10

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:

€ 31.347,02

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.701,48

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:

€ 177.633,09

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:

€ 173.931,61

Relazione lotto 001 creata in data 22/03/2015
Codice documento: E101-14-000100-001

il perito
Ing. Salvatore GARITO

Giudice Dr. Andrea LA SPADA
Curatore/Custode: Avv. Salvatore MELI
Perito: Ing. Salvatore GARITO

