
TRIBUNALE DI MESSINA
CIVILE

Esecuzione Forzata
promossa da:
Banca agricola popolare di Ragusa

N. Gen. Rep. 000037/06

Giudice Dr. Carmelo Blatti

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Giuseppe D' Arrigo
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 329
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 89/4
C.F. DRRGPP35C29F1581 - P.Iva 00218020832

con studio in Messina (Messina) Via 24 maggio 161 H
telefono: 09041370
cellulare: 335490514
fax: 09041370
email: ingdarrigo@tin.it

**Beni in Messina (Messina) contrada Finocchiaro
Lotto 006**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 500/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) frazione villaggio Gesso contrada Finocchiaro.

Composto da Soggiorno, due camere, servizi

La costruzione non è completata. Mancano gli infissi interni, la impermeabilizzazione della copertura, gli intonaci di rifinitura esterni. posto al piano terreno sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 72

Identificato al catasto terreni: partita I foglio 65 mappale 1338 qualità ente urbano, superficie catastale 09 40.

Coerenze: SS. 113, terreno libero di eredi [redacted] terreno libero eredi [redacted]

Note: La particella 1338 proviene da: particella 781, unita alla particella 782; quest'ultima soppressa ha data origine a: Foglio 65 particella 1338, ente urbano di ha 09 40 partita I (tipo mappale del 18.06.1997 n. 1715.1/1997

A.1. terreno agricolo:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Collegamenti pubblici (km): autobus ().

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

[redacted] coniugato in regime di comunione legale con la Sig.ra [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 giudiziale (Attiva) derivante da pignoramento immobiliare a favore di **BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA, contro** [redacted]

[redacted] in atto iscritto a Messina in data 08/03/2006 ai nn. 10091/5310

importo ipoteca: 16.499,44

importo capitale: 16.499,44

4.2.2. Pignoramenti: *Nessuna*

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
Ulteriori avvertenze: Sul lotto in argomento l'attuale proprietario ha costruito un'opera abusiva per la quale ha presentato richiesta di sanatoria al comune di Messina in data 12 marzo 1996 prot. 8267878.
Per tale costruzione ha versato sia l'oblazione come risulta dalle ricevute allegate agli atti.
Ha altresì edificato due costruzioni precarie e che allo stato risultano incomplete e per le quali non risulta richiesta di sanatoria

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] proprietario dal 19/04/1989 ad oggi in forza di atto di compravendita in data 19/04/1989 registrato a Lipari in data 08/05/1989 ai nn. 185 trascritto a Messina in data 19/05/1989 ai nn. 13433/11218

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] data antecedente il ventennio al 19/04/1989 in forza di atto di divisione in data 29/08/1968 registrato a Messina in data 29/08/1968 ai nn. 5310 trascritto a Messina in data 23/09/1968 ai nn. 17107/15246

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. [redacted] ori di modifiche ed integrazioni di un fabbricato adibito a civile abitazione in c.a. ad una elevazione f.t. Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 39 L. 23.12.1994 n. 724) presentata in data 13/03/1996- n. prot. 8267878 la pratica non è ancora stata rilasciata l'agibilità non è ancora stata rilasciata

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) frazione villaggio Gesso contrada Finocchiaro.

Composto da Soggiorno, due camere, servizi

La costruzione non è completata. Mancano gli infissi interni, la impermeabilizzazione della copertura, gli intonaci di rifinitura esterni. posto al piano terreno sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 72

Identificato al catasto terreni: partita 1 foglio 65 mappale 1338 qualità ente urbano, superficie catastale 09 40.

Coerenze: SS. 113 terreno libero di ere [redacted] no libero eredi [redacted]

Note: La particella 1338 proviene da: particella 781, unita alla particella 782; quest'ultima soppressa ha data origine a: Foglio 65 particella 1338, ente urbano di ha 09 40 partita 1 (tipo mappale del 18.06.1997 n. 1715.1/1997

L'edificio è stato costruito nel 1993.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2.80.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione adottato: in forza di delibera 29/c l'immobile è identificato nella zona E agricola

Norme tecniche ed indici: Costruzione in sanatoria

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
abitazione	Sup. reale lorda	72,00	1,00	72,00
	Sup. reale lorda	72,00		72,00

Giudice Dr. Carmelo Blatti
Perito: Ing. Giuseppe D' Arrigo

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Copertura: tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.

Infissi interni:

Note: mancano

Accessori:

A.1. terreno agricolo:

Svilupa una superficie complessiva di 868
Destinazione urbanistica: agricolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Stima con il criterio comparativo ai prezzi unitari di mercato, consistente nel comparare il bene oggetto di stima con altri simili, aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui si conoscono i valori di mercato

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Messina, Tecnici liberi professionisti operanti nel settore immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con annesso terreno agricolo.	72	€ 62.600,00	€ 31.300,00

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: € 4.695,00
Riduzione del 5% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 1.565,00
- Riduzione monetaria: regolar. tecniche € 1.500,00
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: € 23.540,00

Esecuzione Forzata N.000037/06
promossa da: Banca agricola popolare di Ragusa

Relazione lotto 006 creata in data 04/11/2008
Codice documento: E080-06-000037-006

Giudice Dr. Carmelo Blatti
Perito: Ing. Giuseppe D' Arrigo

Ing. Giuseppe D'Arrigo
Via 24 Maggio isol. 362 n° 161 H
98122 MESSINA

TRIBUNALE DI MESSINA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA
PROCEDURA IMMOBILIARE n. 37/06 R.E. PROMOSSA DA:

- **Banca Agricola popolare di Ragusa società cooperativa per azioni S.r.l.**
- **Assistita dall'avv. Tommaso Magaudda**

Contro

- 


G.E. Dott. Carmelo Blatti

PROSPETTO DATI:

- Ordinanza di nomina: 05.02.2007
- Udienza del prestato giuramento 26.02.2007
- Rinvio 28.11.2008

PREMESSE

In data 26.02.2007, nominato C.T.U. nella procedura in oggetto, il sottoscritto ing. Giuseppe D'Arrigo compariva davanti al Giudice e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico, prestava il giuramento di rito.

Prendeva quindi visione presso l'ufficio esecuzioni immobiliari del fascicolo inerente il procedimento e ne traeva i dati necessari alla compilazione della relazione di consulenza.

Presso l'ufficio per il territorio chiedeva i certificati e le planimetrie catastali, ottenendone copia.

Quindi iniziava le operazioni peritali:

- Per [REDACTED]

Per mezzo di raccomandata A.R. del 09.09.2008 notificava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 17 settembre 2008 alle ore 10.00 ai signori:

- avv. Tommaso Magaudda per i creditori; via N. Bixio, 89 Messina
[REDACTED] e esecutato, rione quartiere S. Salvatore
n. 11 Mandanici

Gli immobili da valutare risultano:

- 1) Appartamento in Mandanici, via del Carmine.
In catasto foglio 8 mappale 131
- 2) Terreno agricolo in Mandanici, contrada Ilici
In catasto foglio 9 mappale 171-172-604
- 3) Terreno agricolo in Mandanici, contrada Molenti
In catasto foglio 5 mappale 250
- 4) Terreno agricolo in Pagliara, frazione Mazzuso
In catasto foglio 5 mappale 231
- 5) Terreno agricolo in Pagliara, frazione Mazzuso
In catasto foglio 5 mappale 228

Nel giorno e nell'ora stabiliti il sottoscritto si presentava presso il fabbricato di via del Carmine.

Ivi era presente il signor [REDACTED] quale consentiva che venissero effettuati i necessari rilievi planimetrici e fotografici.

Venivano altresì annotate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, oltre che lo stato d'uso.

Mancando presso l'Ufficio per il territorio le planimetrie catastali, lo scrivente effettuava il rilievo dovuto ed elaborava le relative planimetrie, allegandole alla presente relazione.

Successivamente, con la collaborazione del signor [redacted] prendeva visione dello stato dei luoghi relativi ai terreni agricoli da valutare, tranne che per il terreno in contrada Molenci, impossibile da raggiungere con mezzi motorizzati ed altresì molto difficile anche a piedi. D'altro canto la bassa valutazione del fondo, in completo abbandono, consigliavano di non insistere nell'indagine conoscitiva.

- Per [redacted]

Per mezzo di raccomandata A.R. del 09.09.2008 notificava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 18 settembre 2008 alle ore 15.00 ai signori:

- avv. Tommaso Magaudo per i creditori; via N. Bixio, 89 Messina
[redacted] ecutato, via A. Vespucci, Rometta

Gli immobili da valutare risultano:

- 6) Appartamento in S. Lucia del Mela, via Cattafi.
In catasto foglio 25 mappale 125 sub 4
- 7) Terreno agricolo in S. Lucia del Mela,
In catasto foglio 17 mappale 1009 - 479
- 8) Terreno in località Gesso, contrada Finocchiaro del comune di Messina,
In catasto foglio 65 mappale 781 782

Le operazioni fissate per il giorno 18 settembre venivano rimandate in quanto il [redacted] a quella data non era disponibile, così come comunicatomi dal suo avvocato.

Ugualmente veniva disattesa la convocazione per il giorno 2.10. 2008.

Finalmente, a seguito del telegramma del 4.10 lo scrivente sul luogo dell'immobile (via Cattafi di S. Lucia del Mela) aveva la presenza dell'esecutato il quale consentiva affinché prendesse visione dell'immobile; poteva quindi verificarne la corrispondenza con la planimetria catastale ed effettuare rilievi fotografici del cespite.

Rilevava che l'immobile nel suo interno si presentava planimetricamente diverso da quanto riportato nell'elaborato catastale. Tale planimetria aggiornata viene riportata negli allegati alla relazione di stima.

Con la collaborazione del signor [REDACTED] scrivente prendeva visione dello stato dei luoghi relativi al terreno di S. Lucia del Mela.

Successivamente si recava in località Gesso del Comune di Messina.

Per tale cespite lo scrivente, attraverso ricerche catastali aveva preliminarmente appurato che: La particella 781 era stata soppressa ed unita alla particella 782; quest'ultima a sua volta era stata soppressa, originando la particella 1338.

Sui luoghi ha riscontrato: Sulla particella 1338 sorgono in atto tre costruzioni delle quali, a detta del signor [REDACTED] abusivamente costruita, è stata successivamente sanata con richiesta del 12.03.1996; Le altre due costruzioni sono allo stato, abusive.

Per quanto riguarda la catastazione della nuova costruzione, in atto non completata, lo stesso [REDACTED] riferiva che stava provvedendo, pur essendo allo stato perfettamente individuabile. Provvedeva pertanto ad effettuare un rilievo planimetrico che allega alla presente relazione di consulenza.

Con i dati rilevati poteva stilare la relazione di consulenza, per mezzo del software predisposto per i periti del Tribunale

Messina, 4 novembre 2008

TRIBUNALE DI MESSINA
CIVILE

Esecuzione Forzata
Banca agricola popolare di Ragusa
contro



N. Gen. Rep. **000037/06**+SUPPLEMENTO DI CONSULENZA

Giudice Dr. Ugo Scavuzzo

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Giuseppe D' Arrigo
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 329
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 89/4
C.F. DRRGPP33C29F138V - P. Iva 00218020832

con studio in Messina (Messina) Via 24 maggio 161 H
telefono: 09041370
cellulare: 335490514
fax: 09041370
email: ingdarrigo@tin.it

**Beni in Messina (Messina) contrada Finocchiaro
Lotto 006**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) frazione villaggio Gesso contrada Finocchiaro.

Composto da Soggiorno, due camere, servizi

La costruzione non è completata. Mancano gli infissi interni, la impermeabilizzazione della copertura, gli intonaci di rifinitura esterni. posto al piano terreno sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 72

Identificato al catasto terreni: partita 1 foglio 65 mappale 1338 qualità ente urbano, superficie catastale 09 40.

Coerenze: SS. 113 terreno libero [REDACTED]

Note: La particella 1338 proviene da: particella 781, unita alla particella 782; quest'ultima soppressa ha data origine a: Foglio 65 particella 1338, ente urbano di ha 09 40 partita 1 (tipo mappale del 18.06.1997 n. 1715.1/1997

A.I. terreno agricolo:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Collegamenti pubblici (km): autobus ().

3. STATO DI POSSESSO:

[REDACTED] qualità di proprietari del bene
[REDACTED] in regime di comunione legale con [REDACTED]

Il bene viene stimato per l'intero, conformemente al mandato del Giudice che impone di procedere alla stima attenendosi all'indicazione dei beni contenuta nel decreto di pignoramento

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 giudiziale (Attiva) derivante da pignoramento immobiliare a favore di
BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA, contro [REDACTED]
[REDACTED] atto a Messina in data

08/03/2006 al nn. 10091/5310

importo ipoteca: 16.499,44

importo capitale: 16.499,44

4.2.2. Pignoramenti: *Nessuna*

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
Ulteriori avvertenze: Sul lotto in argomento l'attuale proprietario ha costruito un'opera abusiva per la quale ha presentato richiesta di sanatoria al comune di Messina in data 12 marzo 1996 prot. 8267878.
Per tale costruzione ha versato sia l'oblazione come risulta dalle ricevute allegate agli atti.
Ha altresì edificato due costruzioni precarie e che allo stato risultano incomplete e per le quali non risulta richiesta di sanatoria

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- 6.1 Attuali proprietari:**
[redacted]ario dal 19/04/1989 ad oggi in forza di atto di compravendita in data 19/04/1989 registrato a Lipari in data 08/05/1989 ai nn. 185 trascritto a Messina in data 19/05/1989 ai nn. 13433/11218
- 6.2 Precedenti proprietari:**
[redacted]cedente il ventennio al 19/04/1989 in forza di atto di divisione in data 29/08/1968 registrato a Messina in data 29/08/1968 ai nn. 5310 trascritto a Messina in data 23/09/1968 ai nn. 17107/15246

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. [redacted]avori di modifiche ed integrazioni di un fabbricato adibito a civile abitazione in c.a. ad una elevazione f.t. Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 39 L. 23.12.1994 n. 724) presentata in data 13/03/1996- n. prot. 8267878 la pratica non è ancora stata rilasciata l'agibilità non è ancora stata rilasciata

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) frazione villaggio Gesso contrada Finocchiaro.
Composto da Soggiorno, due camere, sevizi
La costruzione non è completata. Mancano gli infissi interni, la impermeabilizzazione della copertura, gli intonaci di rifinitura esterni. posto al piano terreno sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 72
Identificato al catasto terreni: partita 1 foglio 65 mappale 1338 qualità ente urbano, superficie catastale 09 40.
Coerenze: SS. 113 terreno libero di eredi [redacted]

Note: La particella 1338 proviene da: particella 781, unita alla particella 782; quest'ultima soppressa ha data origine a: Foglio 65 particella 1338, ente urbano di ha 09 40 partita 1 (tipo mappale del 18.06.1997 n. 1715.1/1997
L'edificio è stato costruito nel 1993.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2.80.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione adottato: in forza di delibera 29/c l'immobile è identificato nella zona E agricola
Norme tecniche ed indici: Costruzione in sanatoria

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziabile	Coefficiente	Valore equivalente
--------------	-----------	---------------------------	--------------	--------------------

Giudice Dr. Ugo Scavuzzo
Perito: Ing. Giuseppe D' Arrigo

abitazione	Sup. reale lorda	72,00	1,00	72,00
	Sup. reale lorda	72,00		72,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Copertura: tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.

Infissi interni:

Note: mancano

Accessori:

A.I. terreno agricolo:

Sviluppa una superficie complessiva di mq 868
 Destinazione urbanistica: agricolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Stima con il criterio comparativo ai prezzi unitari di mercato, consistente nel comparare il bene oggetto di stima con altri simili, aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui si conoscono i valori di mercato

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Messina, Tecnici liberi professionisti operanti nel settore immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con annesso terreno agricolo.	72	€ 62.600,00	€ 62.600,00

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: € 9.390,00
 - Riduzione monetaria: regolar. tecniche € 1.500,00
 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: € 51.710,00

Relazione lotto 006 creata in data 07/01/2009
Codice documento: E080-06-000037-006