

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 Magauidda

Contro

[REDACTED]

G.E. Dott. Ugo Scavuzzo

Udienza di rinvio :

13.03.2009



[Handwritten signature]

RELAZIONE AL SUPPLEMENTO DI CONSULENZA

In data 04.11.2008, lo scrivente, nominato C.T.U. nella
procedura in oggetto, depositava la relazione di consulenza richiesta

Successivamente all'udienza del 28.11.2008 il G.E. accogliendo
le richieste dell'avv. Magauida relativamente alla stima di alcuni beni
pignorati, valutati per quote differenti da quelle sottoposte a gravame,
dava mandato al sottoscritto di procedere alla stima attenendosi
all'indicazione dei beni contenuta nel pignoramento

Ottemperando a quanto richiesto, il sottoscritto sottopone
all'attenzione del Giudice le sottoesposte valutazioni.

I dati trascritti restano in valore totale quelli prima riportati,
variando solamente il prezzo del bene pignorato, in funzione delle
variate aliquote di pignoramento, esclusivamente per i lotti in
discussione (1-2-6)

Messina, 7 gennaio 2009

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
3.02.09

Ing. Giuseppe D'Arrigo via 24 maggio isol. 362
Tel. 090 41370 MESSINA

Libro Giudice in Financieri
13.2.09
Il Cancelliere Cl.
Mia. [REDACTED]

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Plena 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 di eredi [REDACTED] Terreno libero eredi [REDACTED]
[REDACTED] 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:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietari del bene

Il [REDACTED] è coniugato in regime di comunione legale con la Sig.ra [REDACTED] nata a [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: Nessuna

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] con atto iscritto 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

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

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] proprietario da 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] per lavori 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, 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 eredi [redacted] Terreno libero eredi [redacted]

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

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/potenziato	Coefficiente	Valore equivalente
--------------	-----------	----------------------------	--------------	-----------------------

Giudice Dr. Ugo Scavuzza
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.1. 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:

- Riduzione monetaria: regolar. tecniche € 9.390,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente € 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuno
Nessuna

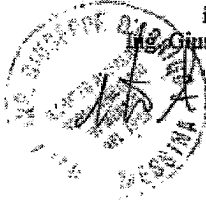
8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 51.710,00

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

Relazione lotto 006 creata in data 03/01/2009
Codice documento: E080-06-00037-006



il perito
Ing. Giuseppe D' Arrigo

Handwritten signature of Ing. Giuseppe D' Arrigo

16:10
Il Canc. [illegible]
Handwritten signature