

---

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**ESECUZIONE FORZATA**

promossa da:

████████████████████

N. Gen. Rep. 200/2007

Giudice Dr. Ugo SCAVUZZO

08/18/1/13

---

**RAPPORTO DI STIMA**

*Tecnico incaricato: Dott. Giuseppe Ristagno  
iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali  
della provincia di Messina al N. 335  
iscritto all'Albo del Tribunale di MESSINA  
C.F. RSTGPP70B20F158J ; P.IVA : 20284510839*

*con studio in Messina Viale Regina Margherita 59  
telefono: 090346019  
cellulare: 331/6214349  
fax: 090/346019  
email: giusepperistagno@yahoo.it*



**Beni in Motta Camastra – Via nazionale foglio 17 mappale 964 –  
sub 7 e sub 8**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

Plena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un appartamento sito nel comune di Motta Camastra, Via Nazionale.

Composto da: seminterrato costituito da garage e bagno, piano terra costituito da due vani adibiti a soggiorno-salone, primo piano costituito da tre camere da letto, uno studio e due bagni, secondo piano costituito da cucina, lavanderia, un terrazzo ed un balcone.

Identificato in catasto al comune di Motta Camastra: foglio 17, particella 964 subalterno 7, via Nazionale piano S/1, categoria C/2, classe 1, mq 29,00- rendita catastale € 56,91 e foglio 17 particella 964 sub 8, via Nazionale piano T 1-2, categoria A/2, classe 4 vani 9 rendita catastale € 334,66; entrambi intestati a [REDACTED] nata a [REDACTED] (Messina) [REDACTED] e residente in [REDACTED] (Me).

Coerenze: l'identificazione attuale del bene è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento.

Confina con altri appartamento del medesimo condominio a Nord e Sud, con la viabilità di accesso al condominio a Ovest, con terreno privato ad Ovest.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'immobile in oggetto è rappresentato da una unità immobiliare a tre elevazioni fuori terra più garage seminterrato, ricadente in una cooperativa edilizia con accesso, carrabile e pedonale, dalla strada statale 185 di Sella Mandrazzi circa 500,00 ml a Nord dell'abitato di "Fondaco Motta", l'accesso agli spazi di pertinenza della cooperativa non è protetto alcun cancello.

La cooperativa è costituita da quattro corpi di fabbrica (palazzine), ciascuno di tre elevazioni fuori terra, più garage seminterrato; ogni palazzina ospita quattro unità immobiliari.

Gli spazi di pertinenza della cooperativa non sono dotati di stalli per posteggio riservati.

L'intero fabbricato è stato realizzato agli inizi degli anni 90' e con struttura portante in c.a. con travi e pilastri a maglia chiusa, fondazioni a platea, copertura spiovente in tegole, pareti esterne in laterizi forati ed intonaco di cemento.

Caratteristiche zona: l'immobile è ubicato in un comprensorio compreso tra i comuni di Motta Camastra e Francavilla di Sicilia, periferico rispetto al comune di appartenenza Motta Camastra. Esso dista circa Km 2,5 dal comune di Francavilla di Sicilia e circa Km 2,8 dal comune di Motta Camastra.

Il comprensorio è caratterizzato da una destinazione d'uso eterogenea, aree a destinazione agricola si alternano con aree residenziali, sono presenti, inoltre, diverse strutture produttive collegate alla attività turistica ( agriturismi, ristorazione, ospitalità) per effetto della vicinanza ai siti turistici dell'Alcantara e del polo turistico Giardini Naxos- Taormina.

Il traffico è modesto in autunno- inverno, sostenuto in primavera-estate, parcheggi quasi esclusivamente limitati all'interno degli spazi condominiali e delle abitazioni private.

Caratteristiche zone limitrofe: periferica, turistico- residenziale.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: autobus.

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (discreto), scuola materna, elementare, media inferiore (discreta), negozio al dettaglio (sufficiente).

### 3. STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo il bene era nella disponibilità della proprietaria esecutata, [REDACTED] nata a [REDACTED] (Messina) il [REDACTED], che lo utilizzava come abitazione principale.

### 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:  
sul predetto immobile con trascrizione del 23/12/2006 ai nn. 54199/30498 inerente all'atto ai rogiti del [REDACTED] veniva imposto un vincolo di fondo patrimoniale

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

*4.2.1. Iscrizioni:*

- Ipoteca nascente dall'atto di mutuo ai rogiti del notaio Vacirca del 18/07/1990 sul terreno in cui ricade il bene iscritta il 19/07/1990 ai nn. 19323/1887 in favore della Banca Nazionale del Lavoro per un montante ipotecario di Lire 4.500.000.000 ( capitale Lire 1.500.000.000 ) ; con atto del Notaio [REDACTED] del 16/06/1995 annotato il 15/07/1995 ai nn. 18713/1233 la detta ipoteca ed il relativo mutuo sono stati frazionati e all'immobile oggetto della presente relazione è stata attribuita una quota di mutuo originale di lire 73.000.000 corrispondente alla frazione n° 6, tale quota di mutuo è stata accollata alla signora [REDACTED]
- Ipoteca legale da atto amministrativo dal 02/12/2005 iscritta il 14/12/2005 ai nn. 48150/16852 a favore di Montepaschi SE.RI.T di Messina per un montante ipotecario di € 6.858,46 ( capitale € 3.429,23 ) limitatamente alla particella 924 sub 8.
- Ipoteca giudiziale nascente dal decreto ingiuntivo del 31/07/2006 iscritta il 23/12/2006 ai nn. 54190/16480 a favore di Banca Intesa SpA con sede in Milano e domicilio eletto in Messina via del Bufalo ,9 per un montante ipotecario di € 55.000,00 ( capitale € 40.000,00 ). Tale ipoteca colpisce entrambi i subalterni della particella 964 unitamente ad altri immobili della signora [REDACTED] e ad immobili di proprietà di [REDACTED]
- Ipoteca legale da atto amministrativo dal 20/02/2007 iscritta il 08/08/2007 ai nn. 34183/9897 a favore di SE.RI.T Sicilia SpA di Messina per un montante ipotecario di € 12.175,60 ( capitale € 6.087,80 ) relativa ad entrambi i subalterni della particella 964 .

*4.2.2. Pignoramenti:*

Nessuno

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna*

**4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

*4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:* nel corso delle attività peritali si è accertato che la cucina ospitata al piano secondo non è conforme alle prescrizioni urbanistiche vigenti nel comune di Motta Camastra, in quanto il locale è destinato a locale di sgombero. Tale abuso è in corso di sanatoria

4.3.2. *Conformità catastale*: : La descrizione catastale relativa al piano terra non è conforme in quanto in luogo della cucina è presente un soggiorno, al piano secondo non è conforme in quanto in luogo del locale di sgombero è presente una cucina

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Millesimi di proprietà dell'appartamento in oggetto

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

nessuna

NOTE:

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 **Attuali proprietari**: [REDACTED] nata a [REDACTED] (Messina) i [REDACTED] per atto di assegnazione in [REDACTED] del 30/06/1995 trascritto il giorno 08/07/1995 ai nn. 17947/15173, con questo atto la cooperativa edilizia [REDACTED] assegnava alla signora [REDACTED], coniugata in regime di separazione dei beni, l'immobile in oggetto.

6.2 **Precedenti proprietari**: Il terreno in cui insiste il complesso edilizio al ventennio è appartenuto :

- Ai signori [REDACTED] e [REDACTED] ai quali era pervenuto per successione in morte di [REDACTED] deceduto in [REDACTED] il [REDACTED] den N. 104 vol.93 trascritta il 04/06/1955 ai nn. 7686/7232.
- Alla cooperativa edilizia [REDACTED] per vendita con atto ai rogiti del Notaio [REDACTED] del 10/05/1990 trascritto il giorno 08/06/1990 ai nn. 15163/12998 ( dai signori [REDACTED] e [REDACTED] )
- Alla signora [REDACTED] per atto di assegnazione in [REDACTED] del 30/06/1995 trascritto il giorno 08/07/1995 ai nn. 17947/15173 ( con questo atto la [REDACTED] assegna il bene in oggetto alla sopra generalizzata [REDACTED] )

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è stato realizzato nel 1990 con concessione edilizia n° 11 del 29/04/1989. In difformità rispetto alla concessione edilizia è stato utilizzato come cucina il secondo piano sottotetto.

E' stata presentata , in proposito, in data 16/12/2011 dal geometra Giuseppe Fichera una istanza di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 724/94.

Da indagini esperite presso il comune di Motta Camastra l'istanza è stata presentata completa di oblazioni per € 1.620,00.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un appartamento sito nel comune di Motta Camastra ,s.s. 185, villetta a schiera unifamiliari a tre elevazioni fuori terra più garage seminterrato.

Composto da: seminterrato costituito da garage e bagno, piano terreno costituito da due vani adibiti a soggiorno-salone, piano primo costituito da tre camere da letto , uno studio e due bagni, piano secondo costituito da cucina , lavanderia , un terrazzo ed un balcone ( vedi planimetria catastale allegata. La superficie complessiva Lorda è pari a mq 368,00

Identificato in catasto al comune di Motta Camastra: foglio 17 , particella 964 subalterno 7 , via Nazionale piano S/1, categoria C/2, classe 1, mq 29,00- rendita catastale € 56,91 e foglio 17 particella 964 sub 8 , via Nazionale piano T 1-2, categoria A/2 , classe 4 vani 9 rendita catastale € 334,66; entrambi intestati a [REDACTED] nata a [REDACTED] (Caltanissetta) il 26/10/1941 e residente in c.a. [REDACTED].

Coerenze: l'identificazione attuale del bene è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento .

Nella valutazione dell'immobile è stata attribuita ai diversi locali dell'appartamento la destinazione d'uso conforme e coerente alla destinazione urbanistica in atto.

L'intero fabbricato è stato realizzato agli inizi degli anni '90 con struttura portante in c.a. con travi e pilastri a maglia chiusa, fondazioni a platea, copertura a terrazza inclinata non calpestabile e tegole e pareti esterne in laterizi forati ed intonaco di cemento.

Destinazione	Superficie mq	Coeff.	Sup. Comm. mq	condizioni
Appartamento	181,00	1	181,00	ottime
Garage	76,00	0,30	22,80	ottime
Locale di sgombero	66,00	0,30	19,80	ottime
Balconi/terrazzo	45,00	0,25	11,25	ottime
<b>Totale</b>	<b>368,00</b>		<b>234,85</b>	

**Caratteristiche descrittive:**

L'appartamento ha un'altezza al soffitto di mt. 2,80

- pavimenti:* in piastrelle smaltate di gress porcellanato di qualità superiore di colore variabile in tutti i vani dell'appartamento ( foto n° 9-10-11-12) .
- pareti interne:* intonaco in cemento di tipo civile tradizionale rifinito e tinteggiato con pitture ai silicati. I soffitti sono anche essi tinteggiati con pitture ai silicati. Si rileva che sia le pareti interne che i soffitti si trovano in condizioni di manutenzione ordinarie (foto n°5-6-8 ). Gli intonaci esterni, invece, si trovano in condizioni di non ordinaria manutenzione, per la presenza di scrostazioni e scoloriture da umidità , specialmente in prossimità della sede stradale esterna. ( foto n°15 )
- rivestimenti:* In tutti i bagni i muri laterali sono rivestiti fino all'altezza di mt. 2,20 con piastrelle di ceramica di qualità superiore ( foto n° 7-14) , la lavanderia è rivestita fino all'altezza di mt 1,80 con piastrelle di ceramica di qualità ordinaria(-foto n° 3) , la parete retrostante il piano di cottura e lavoro della cucina sono rivestite per l'intera altezza utile ( foto n° 1) .
- bagni:* Il bagno principale è dotato di WC , lavandino e ampia vasca con idromassaggio (foto n° 7) , tutti gli elementi sono di qualità superiore, il bagno ubicato al primo piano è dotato di WC , lavandino e doccia ( foto n° 14), il bagno ubicato nel piano seminterrato è dotato di WC e lavandino.
- infissi interni:* a battente con anta singola, in legno di buona finitura.. La porta d'ingresso è corazzata in materiale metallico.
- infissi esterni:* a battente con ante doppie o singole e vetri singoli protetti da persiane in profilato metallico termosaldato. Tutte le persiane si trovano in condizioni di manutenzione ordinaria.
- Balconi :* Sono presenti un balcone al piano terreno (8,00 mq circa), un balcone al piano primo (2,00 mq circa), al secondo piano un balcone terrazzo ( mq 24,00 circa ) ed un balcone ( 8,00 mq circa), tutti si trovano in condizioni di perfetta manutenzione e completamente agibili.

L'intero appartamento è dotato di impianto idrico , al momento del sopralluogo funzionante. l'impianto elettrico è anche esso presente e funzionante , l'impianto citofonico è sottotraccia e funzionante. L'erogazione del gas metano avviene per mezzo di allaccio comunale.

Lo smaltimento delle acque bianche e nere avviene con tubazione collegata alla fognatura comunale.

L'impianto di riscaldamento è presente..



Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, delle dotazioni e dei vari impianti nel complesso è ottimo.

Gli intonaci esterni dell'immobile appaiono ammalorati e necessitano di lavori di manutenzione.

Lo stato di manutenzione degli infissi esterni ed interni, degli impianti sanitari e dell'impianto elettrico sono ordinari.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di Stima :**

Per procedere alla valutazione di unità immobiliare di civile abitazione è necessario, dopo aver individuato l'aspetto economico, che nel caso in esame si identifica con il valore di mercato, scegliere il procedimento di stima.

Il valore di mercato nella stima in oggetto può essere determinato con procedimento analitico o con una procedura sintetica comparativa.

Il primo presuppone una rispondenza ordinata tra il reddito del bene economico ed il suo valore corrispondente.

Oggi, però, di fronte allo sconvolgimento di alcuni fattori economici, a causa del fenomeno della trasformazione dei beni immobili in beni di rifugio, alla frequente inadeguata remunerazione del capitale investito, non vi è più rispondenza tra reddito e valore capitale di quel bene per cui diventa poco probatoria la ricerca del giusto saggio di capitalizzazione.

Di conseguenza risulterebbe poco probabile una stima con l'applicazione del procedimento analitico per capitalizzazione del reddito.

Più esatto e più rispondente all'attuale realtà economica e di mercato appare, invece, il procedimento di stima sintetica comparativa che consiste nella valutazione del bene per confronto con altri beni simili.

Nel caso in esame la comparazione è possibile perché sono soddisfatte le seguenti condizioni:

- esiste un parametro comune di valutazione;
- si conoscono i valori di recenti compravendite;
- esistono nella stessa zona beni, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene oggetto di valutazione.

8.1. Nella comparazione non vengono presi in considerazione valori riportati in atti pubblici di compravendita in quanto trattasi quasi sempre di valori fiscali che si discostano in modo significativo dai reali valori di mercato che rappresentano l'aspetto economico da individuare.

### **8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Ufficio del Territorio, agenzie immobiliari, osservatorio dei beni immobiliari, liberi professionisti e notai operanti nella stessa zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di valutazione.

### 8.3. Valutazioni delle superfici

Dall'accurata indagine di mercato effettuata è emerso che appartamenti con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene da valutare, vengono compravenduti a valori oscillanti tra 1.450,00 €/mq e 1.000,00 €/mq.

Pertanto, considerati i valori individuati dalla indagine effettuata, tenuto conto delle rifiniture interne dell'immobile ed esterne del complesso condominiale, del piano, della zona in cui è ubicato l'immobile, della discreta appetibilità e commerciabilità del bene, dello stato di manutenzione e conservazione, dei valori riportati nella microzonizzazione del comune di Motta Camastra, si ritiene equo attribuire un prezzo medio a mq di € 1.200,00.

Quindi il più probabile valore ordinario dell'appartamento, sarà pari a:

Immobile	Superf.	Prezzo unitario mq	Valore di mercato
A. appartamento	Mq 234,85	€ 1.200,00	€ 281.820,00
<b>Totale valore di mercato</b>			<b>€ 281.820,00</b>

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

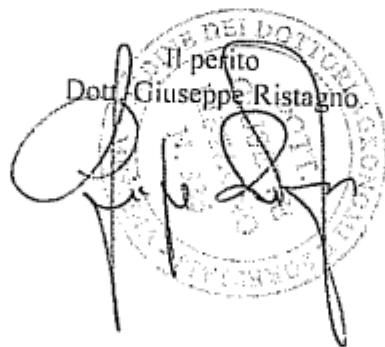
Riduzione del valore del 2 % per ritinteggiatura dei prospetti esterni	€ 5.636,40
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 42.273,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00

#### 8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore della piena proprietà dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 232.910,60
--	--------------

Messina, 01/12/2012

Il perito  
Dott. Giuseppe Ristagno



Depositata e cancellata

il 9-1-13

IL CANCELLARE  
L'AGGIUNTO GIUDIZIARIO  
RO. CARABONE

MODULARIO  
F. rig. rend. 457



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

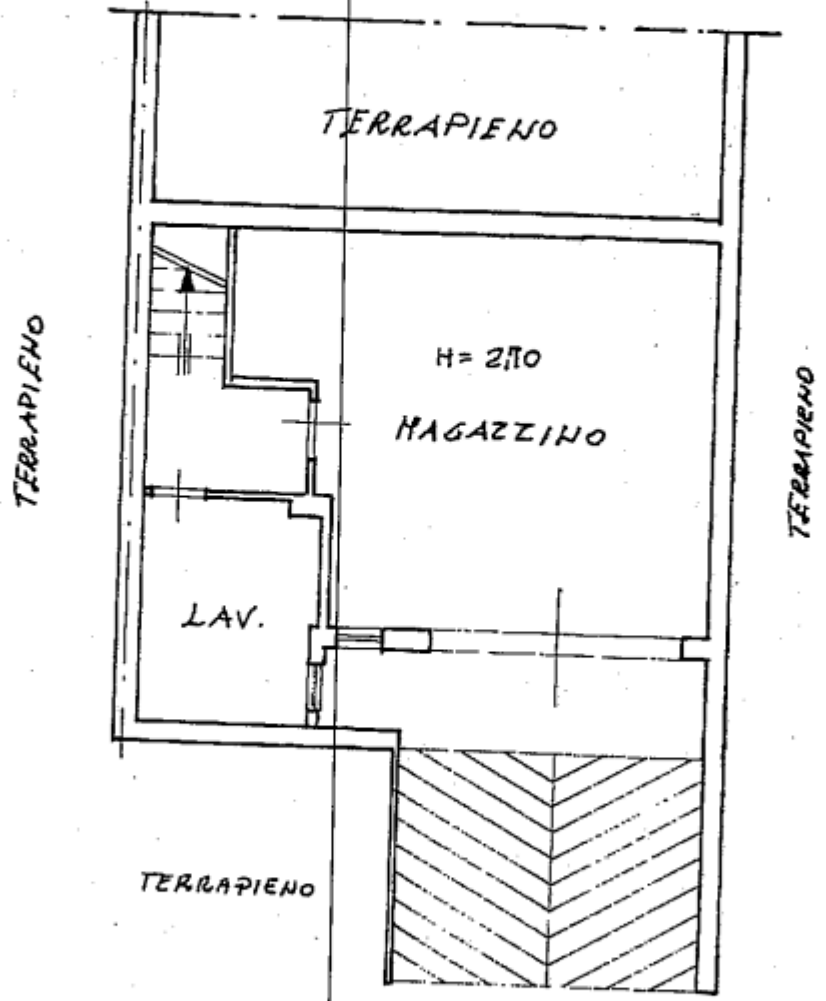
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN

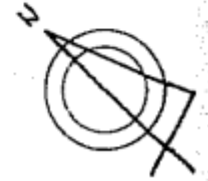
LIRE  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di NOTTA CAMASTRA via NAZIONALE civ. .....

PIANTA PIANO S/I.



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: A:

Chiarazione di N.C.   
Pianta di variazione

Compilata dal GEOR. FICHERA GIUSEPPE  
(Titolo, cognome e nome)



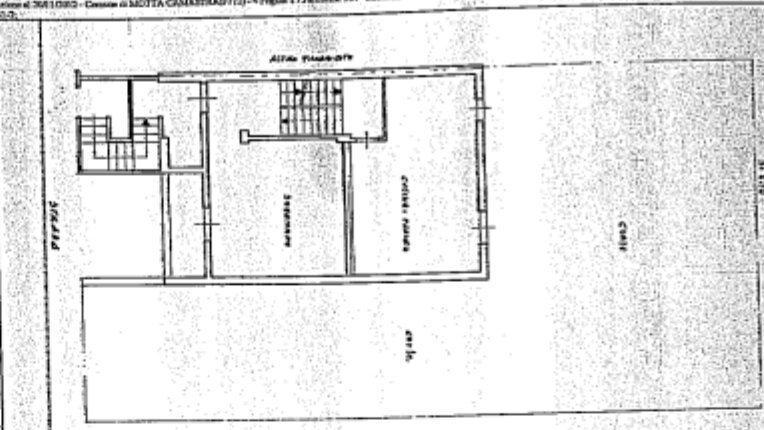
RISERVATO ALL'UFFICIO

MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ESPRESSI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

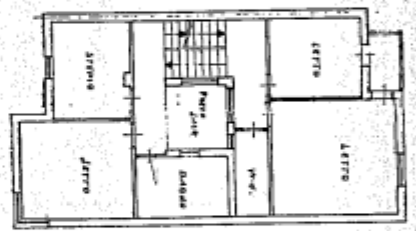
100

Planimetria definitiva allegata al Campio di Motta Camerata - in  
 data 11/11/1994 - allegata alla dichiarazione prevista all'Art. 17 della Legge n. 46/1989

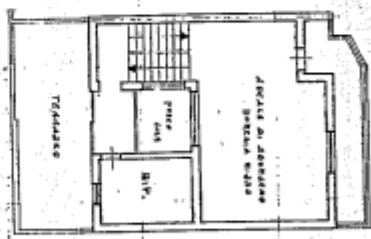
PIANTA PIANO TERZO



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SOTTERRANEO



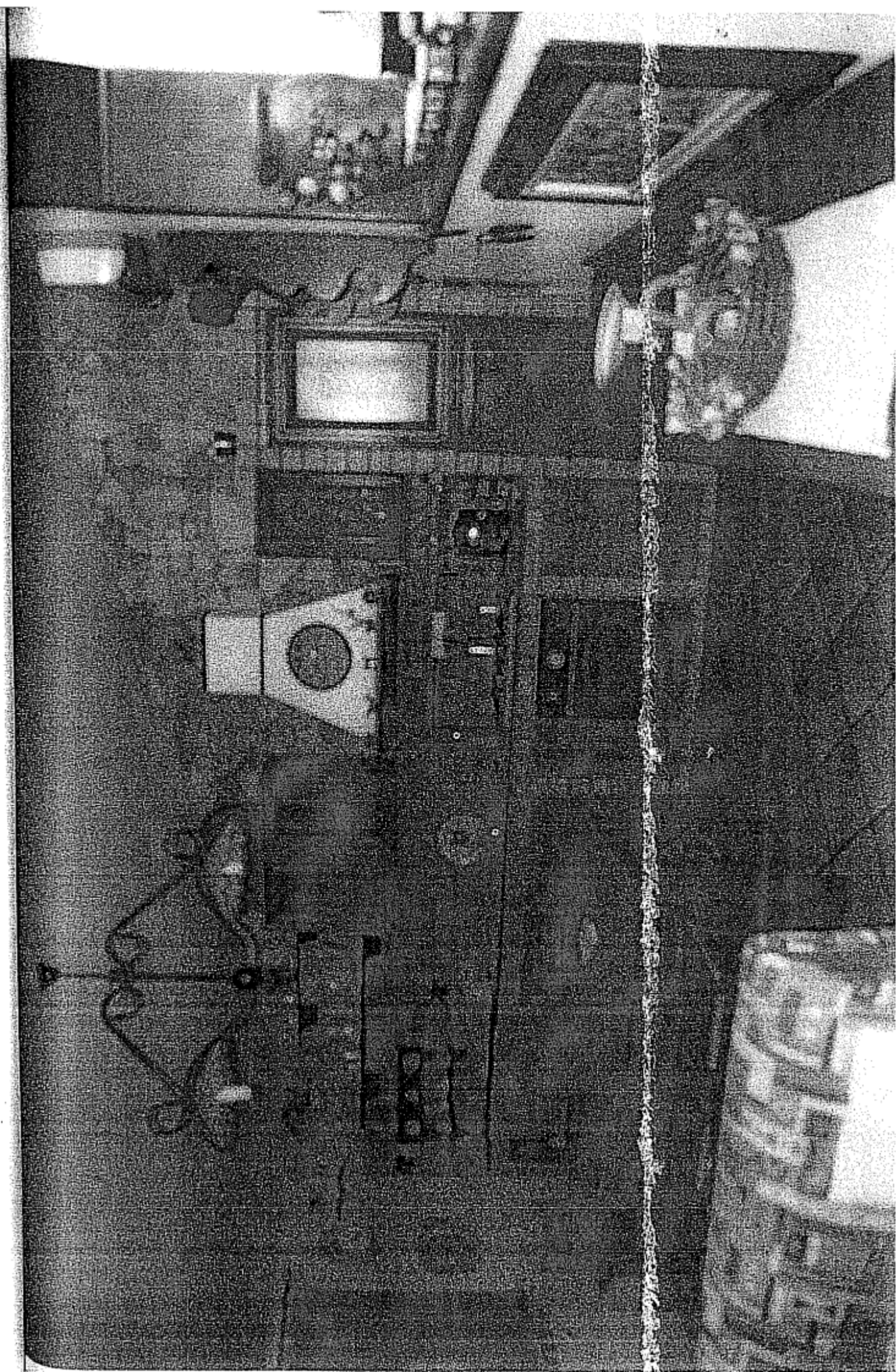
Scala di metri 1/100

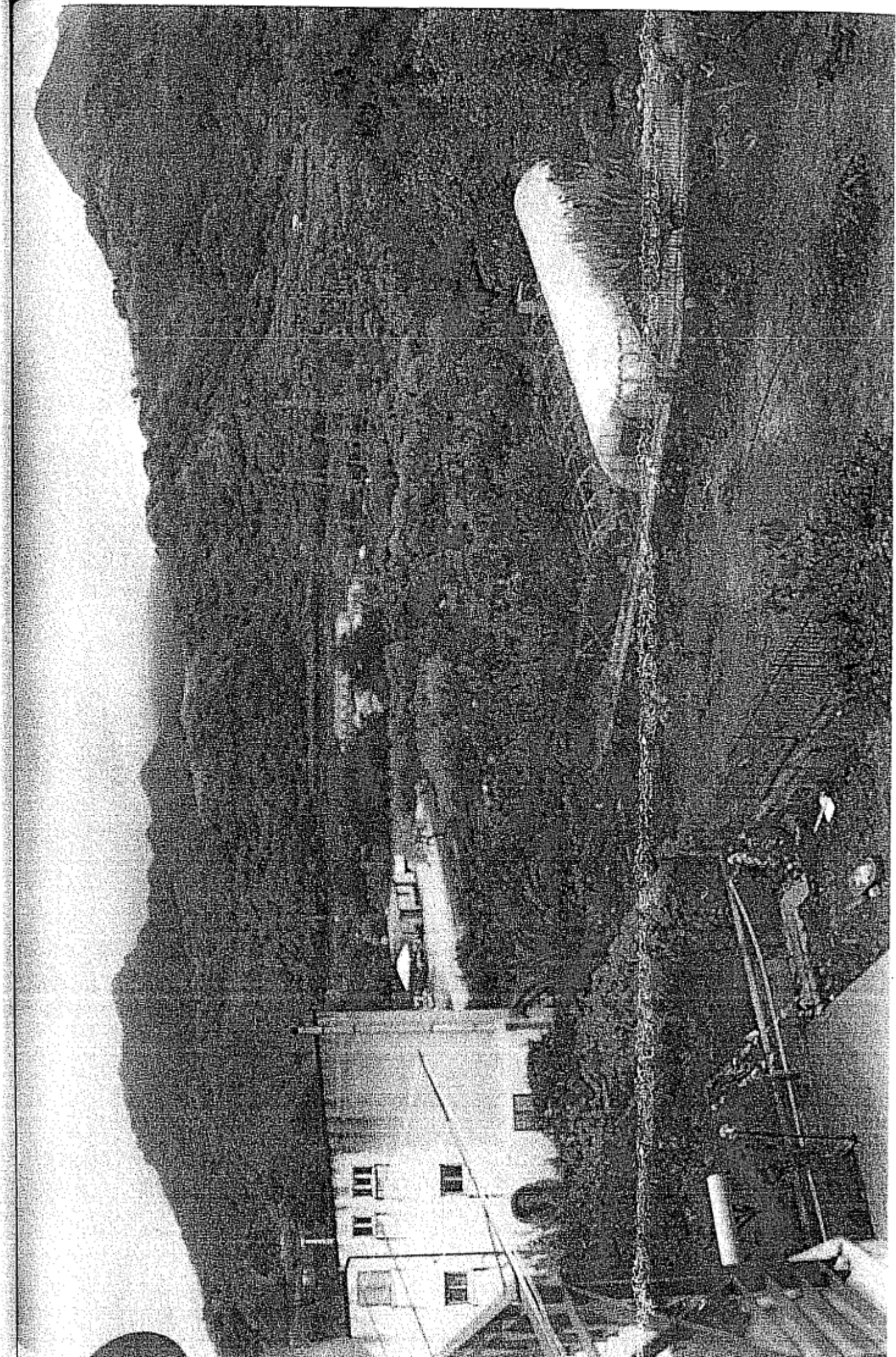


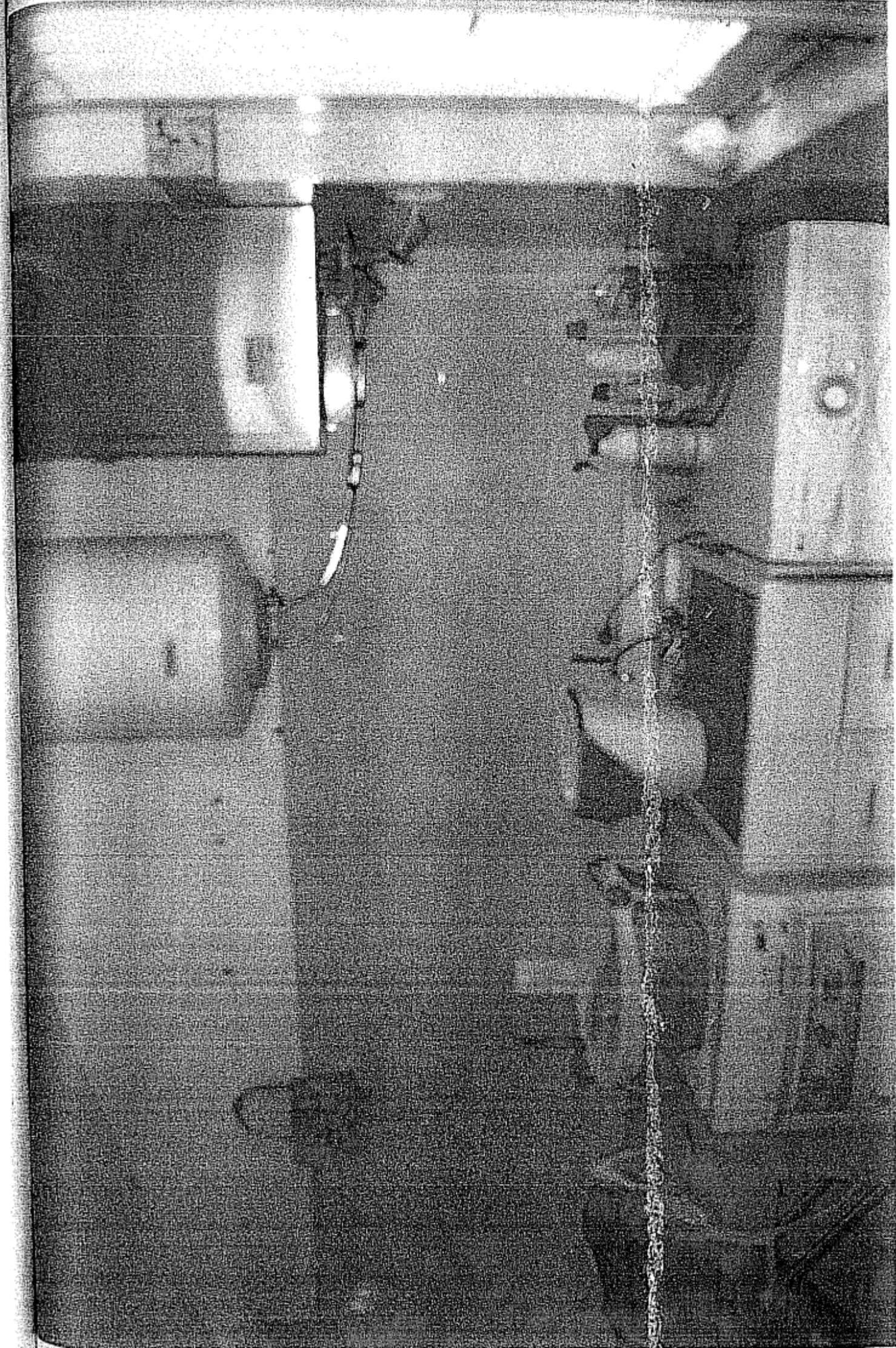
ORIENTAMENTO  
 NORD 0° 0' 0"

Spazio riservato per le Annotazioni di Ufficio  
 Copione di *Enrico Scavini*  
 Incontro all'Ufficio di *Enrico Scavini*  
 della Provincia di *Arezzo*  
 in data *11/11/1994*

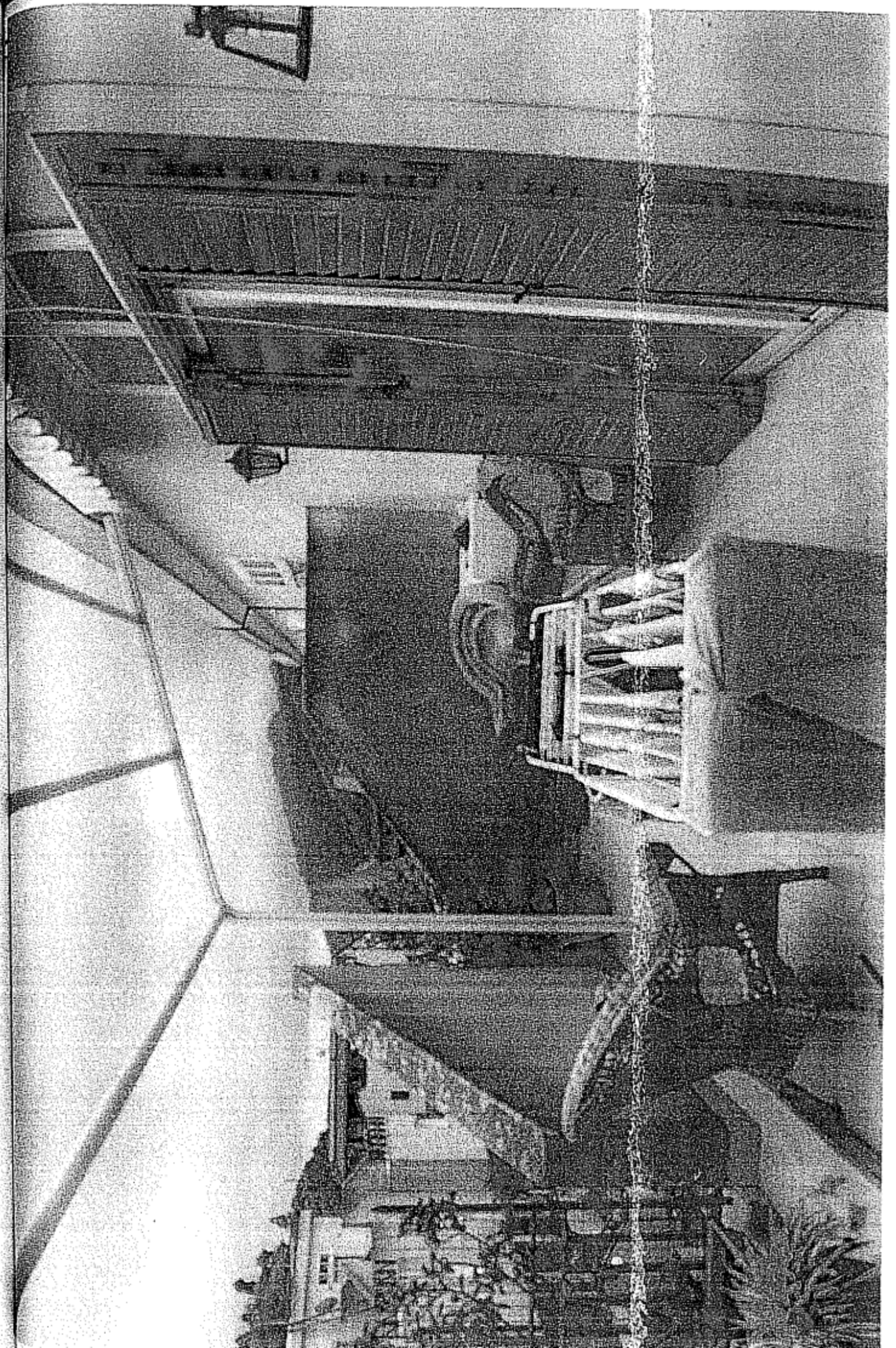
Campio per l'edilizia - Situazione al 20010800 - Comune di MOTTA CAMERATA (PT) - Foglio 117 Part. 66 - Suballeg. 6  
 VIA SALARIA 1015 - Roma - Tel. 06/4781 - Telex 320333 - Telefax 06/4781

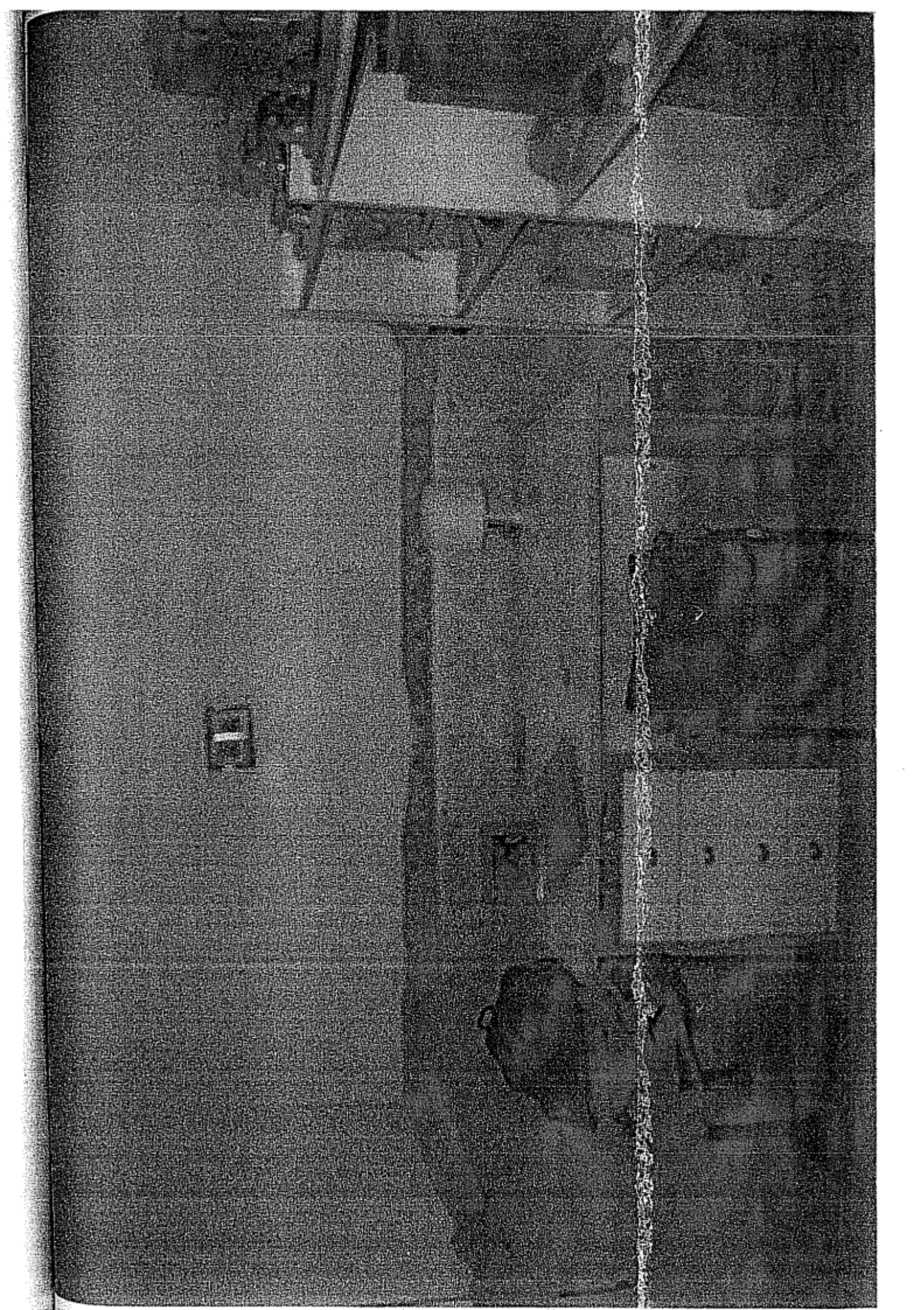












6

