

ORIGINALE



TRIBUNALE DI MESSINA
1^ SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata
Società Banche Siciliane S.p.A. e Credito Siciliano S.p.A.
contro

Sig. [REDACTED] Sig. [REDACTED]

N. Gen. Rep. 000021/93

Giudice Dr. Ugo Scavuzzo

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Giovanni Lazzari
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 619
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina
C.F. LZZGNN63P10F158N-P.Iva 02981340835

con studio in Messina (Messina) Via Scite n. 4
telefono: 090.6406672
cellulare: 337.953626
fax: 090.6406672
email: giovannilazzari@archme.it

Beni in Roccalumera (Messina)
Lotto 002

1.IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

2.DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: di espansione residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), supermercato (buono).
Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria residenziali
Collegamenti pubblici (km): autostrada (3).

3.STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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 derivante da DECRETO INGIUNTIVO DEL 07.11.1991 DEL TRIBUNALE DI CATANIA a favore di **BANCA POPOLARE S. VENERA . SEDE ACIREALE -**, contro [redacted] con atto in data [redacted]

importo ipoteca: £. 60.905.580

Iscrizione giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 07.12.1992 a favore di **SICILCASSA SPA**, contro [redacted] con atto in data [redacted]

importo ipoteca: £. 78.218.000

Iscrizione giudiziale a favore di **BANCA POPOLARE S. VENERA**, contro [redacted] con atto in data [redacted]

importo ipoteca: £. 55.000.000

4.2.2 Pignoramento a favore di Banca Popolare S. Venera contro [redacted] atto in data [redacted]

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 da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di denuncia di successione

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione terreno residenziale di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno residenziale sito in Roccalumera (Messina) frazione CONTRADA RINAZZO.

Superficie complessiva di circa mq 430.

Identificato al catasto terreni: partita 5706 intestata a [REDACTED] foglio 5 mappale 1511 qualità MANDORLETO, classe 2, superficie catastale 04 ARE 30 CA, - reddito agrario: €.1,11, - reddito domenicale: €. 1,67.

Il terreno ha una forma RETTANGOLARE, una orografia NORMALE

La tessitura è costituita prevalentemente da inesistenti

Le sistemazioni agrarie presenti sono inesistenti

I sistemi irrigui presenti sono inesistenti

Le colture in atto sono: erbacee: ERBACEE.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera DETERMINA DIRIGENZIALE DELL'A.R.T.A. N° 479 DEL 02.05.2003 l'immobile è identificato nella zona C 1 - Espansione residenziale -

Norme tecniche ed indici: Nelle sottozone C 1 l'indice di fabbricabilità territoriale è di 1,2 mc/mq e si applica all'intera area omogenea. In tutti i casi, i progetti urbanistici dovranno comunque rispettare nelle lottizzazioni i seguenti parametri:

DESTINAZIONE DI ZONA: le categorie delle cubature residenziali sono quelle corrispondenti alle categorie e sottocategorie a1) e a2) di cui al precedente art. 20.

INDICI DI ZONA:

- indice territoriale: 1,2 mc/mq applicato all'intera area omogenea;

- altezza massima consentita: 10,50 ml;

- numero massimo di piani fuori terra: 3;

TIPOLOGIE CONSENTITE: linee, schiere e case isolate;

STANDARS URBANISTICI: 12 mq/ab.

Per gli interventi di edilizia convenzionata e sovvenzionata (Cooperative edilizie, I.A.C.P.) l'Amministrazione potrà procedere all'assegnazione dei terreni in base alle vigenti disposizioni di legge, attraverso programmi costruttivi.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
TERRENO DESTINATO AD ESPANSIONE RESIDENZIALE	Sup. reale netta	430,00	1,00	430,00
	Sup. reale netta	430,00		430,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per procedere alla valutazione dell'immobile 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 di un terreno o di un fabbricato o di un appartamento può essere determinato con procedimento analitico o con 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 sintetico comparativo che consiste nella valutazione del bene per confronto con altri beni simili.

Nel caso in esame la comparazione è possibile perchè 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.

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

non esistono fonti di informazione

8.3. Valutazione corpi**A. Terreno residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 300

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
TERRENO DESTINATO AD ESPANSIONE RESIDENZIALE	430,00	€ 300,00	€ 129.000,00
- Valore corpo:			€ 129.000,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 129.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 129.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno residenziale	0	€ 129.000,00	€ 129.000,00

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:

€ 19.350,00

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:

€ 109.650,00





