

ORIGINALE



TRIBUNALE DI MESSINA
1^a SEZIONE CIVILE

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

Sig. _____

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. LZZGNN63P10F138N- 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) VIA ORFANOTROFIO
Lotto 013 **LOTTO 11**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi della zona: farmacie (), municipio (), negozio al dettaglio (), scuola media inferiore
(), supermercato ().
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Collegamenti pubblici (km): autostrada ().

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da in qualità di proprietario del bene

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: *Nessuna*
- 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2. Precedenti proprietari:

[redacted] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di denuncia di successione e atto di vendita - donazione e divisione con atto in data [redacted] e gli immobili oggetto del pignoramento sono pervenuti alla sig.ra [redacted] r:

- SUCCESSIONE [redacted] (denuncia di successione [redacted])
- ATTO DI VENDITA - DONAZIONE - DIVISIONE del [redacted] scritto [redacted] vendeva il suo terzo indiviso di beni pervenuti dalla successione suddetta, ai germani [redacted]

Questi procedevano alla divisione [redacted] ava:

- a) terreno in Roccalumera, c.da S. Nicola, fg 6 part. 280 -286 -291
- b) terreno in Roccalumera, c.da Pirainazzo, fg. 5 part. 1632
- c) terreno in Roccalumera, c.da Serro di Mezzo, fg. 3 part. 837
- d) terreno in Roccalumera, c.da Pirainazzo, fg. 5 part. 767/b
- e) fabbricato in Roccalumera, Via Umberto I, fg. 12 part. 9371 - 3 - 4 (T - 1° - 2° Piano)
- f) Terreno in Roccalumera, via Orfanotrofio, fg. 12, part. 94/b

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) VIA ORFANOTROFIO.

Superficie complessiva di circa mq 0.

Identificato al catasto terreni: partita 6582 intestata a [REDACTED]

[REDACTED] lio 12 mappale 390 (EX 94/B) qualità SEMIN IRRIG, classe I, superficie catastale 01ARE E 30 CA, - reddito agrario: €. 0,70, - reddito domenicale: €. 1,28.

Il terreno ha una forma RETTANGOLARE, una orografia PIANEGGIANTE

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D. DIR. 479 DELL'A.R.T.A. DEL 02.05.2003 l'immobile è identificato nella zona A - IMMOBILE DI INTERESSE STORICO O AMBIENTALE

Norme tecniche ed indici: La zona A comprende gli immobili con caratteristiche storiche già vincolati ai sensi della legge 1089/39 e/o comunque meritevoli di segnalazione di vincolo ai sensi della sopracitata legge; gli organismi edilizi ricadenti in tale zona hanno sostanziali unità tipologiche e strutturali nonché caratteristiche di omogeneità e qualità formale tali da configurarsi come significativa testimonianza di una fase storica.

per gli immobili con caratteristiche storiche di cui al comma precedente, individuati nelle planimetrie con apposita grafia, nelle more della redazione di apposito Piano particolareggiato o della variante al P.R.G. per la zona A, ai sensi della circolare assessoriale n. 3/2000, gli interventi consentiti sono esclusivamente quelli di cui all lett. a), b), c) dell'art. 20 della L.R. n. 71/78.

Eventuali interventi di ristrutturazione edilizia lett.d) potranno essere consentiti, eccezionalmente, e per documentate esigenze progettuali, senza variazioni di volume e di sagoma e senza modifiche della struttura portante né del tipo di copertura con esclusione di demolizione e ricostruzione.

Destinazione di zona: residenziale ai sensi dell'art. 20 sottocategorie a1) e a2) delle presenti Norme, e comunque, compatibile con la funzione residenziale; è consentita la variazione delle destinazioni d'uso degli immobili, purché compatibile con il carattere residenziale di zona, così come definito nel citato art. 20 (art. 10 L.R. n. 37/1985).

Strumento di attuazione: Piano Particolareggiato di iniziativa comunale. in assenza di Piano particolareggiato sono consentiti manutenzione ordinaria e straordinaria e, mediante concessione edilizia, restauro conservativo, consolidamento, ristrutturazione interna e variazione di destinazione d'uso nel rispetto di tutti i caratteri architettonici, tipologici ed ambientali originari e della volumetria esistente.

Prescrizioni particolari: per gli immobili già vincolati ai sensi della legge 1089/39 e nei casi di demolizione e ricostruzione ogni attività comportante richiesta di autorizzazione o concessione edilizia dovrà essere munita del nulla osta della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali della provincia di Messina.

Indici di zona: definiti in sede di formazione del Piano Particolareggiato e, in ogni caso, mai superiori alla volumetria esistente, con esclusione delle superfetazioni; nelle aree libere all'interno della zona A è consentita la costruzione di edifici con indice territoriale di 2 mc³/mq.

Altezza massima consentita: definita in sede di formazione del Piano Particolareggiato e, in ogni caso, non superiore alle altezze preesistenti; nelle aree libere l'altezza non può superare mt. 6,50 ed il numero dei piani fuori terra non può essere superiore a due.

Prescrizioni particolari: Ferme restando le altezze massime di cui al precedente comma, a norma del penultimo comma dell'art. 28 titolo II della L.R. 26.05.1973 n. 21, l'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, nel rispetto del D.M. 16 gennaio 1996.

Nelle frazioni di Sciglio ed Allume è obbligatoria la copertura a tetto. Neò òe stesse frazioni è consentita la copertura a terrazza per un massimo del 20 %.

Nelle zone a delle contrade Galuffi, Case S. Vito e Cillia è consentita l'attività agrituristica nel rispetto della L.R. 9 giugno 1994 n. 25 e successive modifiche ed integrazioni.

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D. DIR. 479 DELL'A.R.T.A. DEL 02.05.2003 l'immobile è identificato nella zona A - IMMOBILE DI INTERESSE STORICO O AMBIENTALE

Norme tecniche ed indici: La zona A comprende gli immobili con caratteristiche storiche già vincolati ai sensi della legge 1089/39 e/o comunque meritevoli di segnalazione di vincolo ai sensi della sopracitata legge; gli organismi edilizi ricadenti in tale zona hanno sostanziali unità tipologiche e strutturali nonché caratteristiche di omogeneità e qualità formale tali da configurarsi come significativa testimonianza di una fase storica.

per gli immobili con caratteristiche storiche di cui al comma precedente, individuati nelle planimetrie con apposita grafia, nelle more della redazione di apposito Piano particolareggiato o della variante al P.R.G. per la zona A, ai sensi della circolare assessoriale n. 3/2000, gli interventi consentiti sono esclusivamente quelli di cui all'lett. a), b), c) dell'art. 20 della L.R. n. 71/78.

Eventuali interventi di ristrutturazione edilizia lett.d) potranno essere consentiti, eccezionalmente, e per documentate esigenze progettuali, senza variazioni di volume e di sagoma e senza modifiche della struttura portante né del tipo di copertura con esclusione di demolizione e ricostruzione.

Destinazione di zona: residenziale ai sensi dell'art. 20 sottocategorie a1) e a2) delle presenti Norme, e comunque, compatibile con la funzione residenziale; è consentita la variazione delle destinazioni d'uso degli immobili, purché compatibile con il carattere residenziale di zona, così come definito nel citato art. 20 (art. 10 L.R. n. 37/1985).

Strumento di attuazione: Piano Particolareggiato di iniziativa comunale. in assenza di Piano particolareggiato sono consentiti manutenzione ordinaria e straordinaria e, mediante concessione edilizia, restauro conservativo, consolidamento, ristrutturazione interna e variazione di destinazione d'uso nel rispetto di tutti i caratteri architettonici, tipologici ed ambientali originari e della volumetria esistente.

Prescrizioni particolari: per gli immobili già vincolati ai sensi della legge 1089/39 e nei casi di demolizione e ricostruzione ogni attività comportante richiesta di autorizzazione o concessione edilizia dovrà essere munita del nulla osta della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali della provincia di Messina.

Indici di zona: definiti in sede di formazione del Piano Particolareggiato e, in ogni caso, mai superiori alla volumetria esistente, con esclusione delle superfetazioni; nelle aree libere all'interno della zona A è consentita la costruzione di edifici con indice territoriale di 2 mc/7mq.

Altezza massima consentita: definita in sede di formazione del Piano Particolareggiato e, in ogni caso, non superiore alle altezze preesistenti; nelle aree libere l'altezza non può superare mt. 6,50 ed il numero dei piani fuori terra non può essere superiore a due.

Prescrizioni particolari: Ferme restando le altezze massime di cui al precedente comma, a norma del penultimo comma dell'art. 28 titolo II della L.R. 26.05.1973 n. 21, l'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, nel rispetto del D.M. 16 gennaio 1996.

Nelle frazioni di Sciglio ed Allume è obbligatoria la copertura a tetto. Neò òe stesse frazioni è consentita la copertura a terrazza per un massimo del 20 %.

Nelle zone a delle contrade Galuffi, Case S. Vito e Ciglia è consentita l'attività agritouristica nel rispetto della L.R. 9 giugno 1994 n. 25 e successive modifiche ed integrazioni.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
TERRENO RICADENTE IN ZONA RESIDENZIALE	Sup. reale netta	130,00	1,00	130,00
	Sup. reale netta	130,00		130,00

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

Catasto di MESSINA, Conservatoria dei Registri Immobiliari di MESSINA, ufficio tecnico di ROCCALUMERA.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno residenziale	0	€ 39.000,00	€ 39.000,00

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:

€ 5.850,00

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:

€ 33.150,00

Ufficio Provinciale di MESSINA - Direttore: ING. PARISI ANTONINO

Per Visura

15-Nov-2010 10:34
ProL n. 1124869/2010
Scala originale: 1:1000
Dimensione cartice: 388.000 x 278.000 metri

Comune: ROCCALUMERA
Foglio: 12
Particella: 388



N=23800

II=26000