
TRIBUNALE DI MESSINA
2° CIVILE

Esecuzione Forzata
promossa da: **FIRE**
S.p.A.

N. Gen. Rep. **000146/22**



Domenico ARMALEO

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Vincenzo Garufi iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 2443

*iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1165
C.F. GRFVCN69P26I215Z- P.Iva 01750330837*

*con studio in Sant'alessio Siculo (Messina) Via Nazionale, 21
telefono: 0942756981*

cellulare: 3338596948 fax: 0942756981

email: vincenzo.garufi@geopec.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it

Ist. n. 3 dep. 07/12/2022

Beni in Spadafora (Messina) via Grangiara 37/A Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Spadafora (Messina) località Grangiara via Grangiara 37/A.

Composto da 4 vani ed accessori (ingr. - corridoio, ripostiglio e bagno) posto al piano 1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **119**

Identificato al catasto fabbricati: intestata

proprietà 1/1 **foglio 4 mappale 864**

subalterno 10, categoria A/2, classe 8, superficie catastale 113 mq totali ed escluse arre scoperte mq 108, composto da vani 5,5, posto al piano 1, rendita € 221,56.

Coerenze: con scala condominiale B, con appartamento altra ditta int. 4, con area sovrastante corti private da 2 lati e con area sovrastante spazio condominiale da altro lato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: spazi verdi (sufficiente), verde attrezzato (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,05), autostrada (10), ferrovia (10).

3. STATO DI POSSESSO:

Giudice Dr. Domenico ARMALEO

Vincenzo Garufi

Perito: Geom.



Occupato da esecutata in qualità di proprietaria 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:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da atto giudiziario del 10.01.2018 rep 126/2018 Tribunale di Messina a favore di **BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOC.COOP. PER AZIONI CON SEDE IN RAGUSA C.F. 00026870881**, con atto iscritto a Messina in data 10/10/2019 ai nn. 27895/3165 importo ipoteca: € 55.000,00 importo capitale: € 37.357,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento a favore di FIRE spa per POP NPLs 2019 s.r.l. con sede in Conegliano (TV) c.f. 05043330264 contro a firma di ufficiale giudiziario in data 17/08/2022 ai nn. 2559 trascritto a Messina in data 12/09/2022 ai nn. 24607/19752

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:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: nessuna, l'appartamento risulta conforme dal punto di vista urbanistico.

4.3.2. Conformità catastale:

Ist. n. 3 dep. 07/12/2022

Sono state riscontrate le seguenti difformità: nessuna, la planimetria agli atti catastali risulta conforme allo stato di fatto rilevato.

In mappa la p.lla 864 risulta inserita in altra parte rispetto al Tipo Mappale n. 73446 del 13.06.1989, per questo il sottoscritto CTU ha presentato reclamo al Catasto per la correzione in conformità al TM regolarmente approvato dal Catasto di Messina.

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:

per 1/1 dal 01/10/1991 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Giuseppe Vicari in data 01/10/1991 ai nn. 25173/4047 registrato a Messina in data 18/10/1991 al n. 4431 trascritto a Messina in data 21/10/1991 ai nn. 27317/22928

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 9 Anno 1987 Concessione Edilizia e successive varianti per lavori di realizzazione di due edifici A e B per civile abitazione a tre e quattro elev. f.t., corpo A con cantinato, da sorgere



in località Grangiara intestata a

Concessione Edilizia presentata in data 14/02/1987 n. prot. 1369 rilasciata in data 17/11/1987 n. prot. 1369/87 l'agibilità è stata rilasciata in data 28/11/1990 n. prot. 9/87, Variante prot. 7026/89 del 02.12.1989 (vedi copia allegata); Abitabilità pratica n. 9/87 del 28.11.1990 (vedi copia allegata).

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Spadafora (Messina) località Grangiara via Grangiara 37/A.

Composto da 4 vani ed accessori (ingr. - corridoio, ripostiglio e bagno) posto al piano 1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **119**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a proprietà 1/1 **foglio 4 mappale 864 subalterno 10**, categoria A/2, classe 8, superficie catastale 113 mq totali ed escluse arre scoperte mq 108, composto da vani 5,5, posto al piano 1, rendita € 221,56.

Coerenze: con scala condominiale B, con appartamento altra ditta int. 4, con area sovrastante corti private da 2 lati e con area sovrastante spazio condominiale da altro lato.

L'edificio è stato costruito nel 1988/1990, ristrutturato nel 1990

L'unità immobiliare è identificata con il numero di interno 3, ha un'altezza interna di circa m 2,75.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Vani principali ed accessori diretti	Sup. reale lorda	101,00	1,00	101,00
balconi comunicanti	Sup. reale lorda	18,00	0,30	5,40
	Sup. reale lorda	119,00		106,40

Caratteristiche descrittive: Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a..

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: sufficienti. *Travi:* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Ist. n. 3 dep. 07/12/2022

Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.

Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: sufficienti.

Balconi: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello: tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, apertura: elettrica, condizioni: sufficienti.

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Pavim. Esterna: materiale: asfalto, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Plafoni: materiale: intonaco fino, condizioni: sufficienti.

Giudice Dr. Domenico ARMALEO

Vincenzo Garufi

Perito: Geom.



<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina e bagno, materiale: mattone ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti.
Impianti:	
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per ricercare il più probabile valore di mercato si sono adottati il metodo a vista e quello comparativo parametrico ed alla fine si sono mediati i due valori.

La stima a vista è stata effettuata mediante indagini di mercato e si è basata sull'esperienza attribuendo al bene in esame un valore già conosciuto per appartamenti simili.

La stima sintetica parametrica è stata effettuata mediante una ricerca di mercato approfondita al momento della stima, su valori parametrici al metro quadrato per unità immobiliari aventi caratteristiche simili.

Le opportune correzioni sono state poi effettuate in base ai requisiti propri del bene immobile circa le proprie caratteristiche intrinseche (forma, superficie, esposizione, altezza di piano, etc.) ed estrinseche (ubicazione, vicinanza al mare, ai centri commerciali, agli svincoli autostradali, ai centri attrezzati, ed a tutti quegli altri elementi che lo rendono appetibile sul mercato.)

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Spadafora, Agenzie immobiliari operanti in zona, studi notarili ed osservatorio del mercato immobiliare OMI.

Ist. n. 3 dep. 07/12/2022

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

<i>Stima sintetica a vista dell'intero corpo:</i>	Peso ponderale: 1
- Valore corpo: € 65.000,00 - Valore accessori: € 0,00	
- Valore complessivo intero: € 65.000,00	
- Valore complessivo diritto e quota: € 65.000,00	

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
--------------	---------------------------	-----------------	--------------------

Giudice Dr. Domenico ARMALEO

Vincenzo Garufi

Perito: Geom.



Vani principali ed accessori diretti	101,00	€ 800,00	€ 80.800,00
balconi comunicanti	5,40	€ 800,00	€ 4.320,00
	106,40		€ 85.120,00
- Valore corpo:			€ 85.120,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 85.120,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 85.120,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	119	€ 75.060,00	€ 75.060,00

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:	€ 11.259,00
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
Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile	

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 63.801,00
--	--------------------

Relazione lotto 001 creata in data 07/12/2022 Codice documento: E080-22-000146-001

il perito
Geom. Vincenzo Garufi

