

TRIBUNALE DI MESSINA

SECONDA SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata

Promossa da:

UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A.

N. Gen. Rep. 000007/11

Giudice Dr. ANTONINO ORIFICI

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Arch. Giuseppe Puglisi
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 984
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1867
C.F. PGLGPP64B09F158C- Part. IVA 02039840836*

*con studio in Messina Via Macri, 10
telefono studio: 0906011447
telefono cellulare: 3474854135
email: giuseppepuglisi@cripug.com*



Beni in Messina Strada Statale 113 Villaggio Orto Liuzzo
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 0/1000 di villa singola sito in Messina, Villaggio Orto Liuzzo Strada Statale 113 Messina.

Composto da:

- villino unifamiliare ad una elevazione f.t. con verande, avente numero cinque camere + cucina con annessa piccola dispensa e numero tre wc, un ripostiglio ed un bagno;
- dependance ad una elevazione f.t. composta da due camere ed un bagno;
- un ulteriore dependance a pianta ottagonale non catastata ed abusivamente realizzata;
- terreno di pertinenza, passato all'urbano con tipo mappale del 02/08/1992 n. 136560.

posto al piano Terra. I fabbricati del compendio sviluppano una superficie lorda complessiva, escluso il terreno di pertinenza, di circa mq 348,45

Identificato al catasto fabbricati: partita 1071300 intestata a [redacted] foglio 49 mappale 317 categoria A7, classe 9, composto da vani 14,5, posto al piano T, - rendita: 823,75.

Coerenze: confini alla data della presentazione della planimetria, presso il Agenzia del Territorio di Messina (19/08/1992).

Ad Est: terreno ditta [redacted] e [redacted] e proprietà ditta [redacted]

A Sud: proprietà ditta [redacted]

Ad Ovest: terreno ditta [redacted]

A.1. Giardino: fabbricati: partita 1071300 intestata a [redacted] foglio 49 mappale 317
 Coerenze: Il terreno è passato all'urbano con variazione del tipo mappale del 02/01/1992

confini alla data della presentazione all' Agenzia del Territorio di Messina:

ad Est con terreno ditta [redacted] e proprietà ditta [redacted]

[redacted]

- a Sud con proprietà ditta [redacted]

- ad Ovest con terreno ditta [redacted]

- a Nord con strada interpodereale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

Servizi della zona: farmacie (buono), negozio al dettaglio (sufficiente), scuola materna (sufficiente).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, le attrazioni paesaggistiche presenti sono:

zona costiera mare Tirreno.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0.5), autostrada (2.0).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] nato a Messina il 31/01/1963 in forza di un contratto di affitto stipulato in data 08/11/2010 trascritto a Messina in data 09/11/2010 ai nn. 35119/23664.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Con contratto di locazione e preliminare di compravendita in Notar Vicari Giuseppe, stipulati il 08/11/2010.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il 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 provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

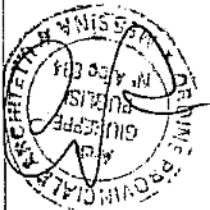
4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna

4.2.2. Pignoramenti:

pignoramento a favore di Unicredit spa con sede in Roma, (domicilio c/o Avv. Fabrizio Gemelli via Felice Bisazza, 10 Messina) contro [redacted] nato a [redacted]

[redacted] a firma di Tribunale di Messina in data 23/11/2010 in data 12/01/2011 ai n. 760/582



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: circa € 5.000,00

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:

precedente ditta proprietaria [REDACTED]

attuale ditta proprietaria [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Richiesta di Condonio Edilizio, protocollo n°3509/486544, per lavori di ampliamento di due fabbricati realizzati in muratura ordinaria di mattoni pieni, ad una elevazione f.t. e costruzione di due verande in c.a. in Messina, S.S. 113 del Villaggio Orto Liuzzo. La pratica non è ancora stata rilasciata, l'agibilità non è ancora stata rilasciata.

Descrizione Villa singola di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000, sito in Messina, Villaggio Orto Liuzzo S.S. 113.

Composto da:

- villino unifamiliare ad una elevazione f.t. con verande, avente numero cinque camere + cucina con annessa piccola dispensa e numero tre wc, un ripostiglio, che sviluppa una superficie lorda complessiva pari a mq. 201,20 -

- dependance ad una elevazione f.t. composta da due camere ed un bagno, che sviluppa una superficie lorda complessiva pari a mq. 57,57;

- dependance a pianta ottagonale non catastata ed abusivamente realizzata che sviluppa una superficie lorda complessiva al piano seminterrato pari a mq. 44,84 ed al piano terra mq. 44,84

- terreno di pertinenza, passato all'urbano con tipo mappale del 02/08/1992 n. 136560, che sviluppa una superficie complessiva, pari a mq. 1755,37

Identificato al catasto fabbricati: partita 1071300 intestata a [REDACTED] foglio 49 mappale 317 categoria A7, classe 9, composto da vani 14,5, posto al piano T, - rendita: 823,75.

Coerenze: confini alla data della presentazione 19/08/1992:

- ad Est: terreno ditta [REDACTED]

- a sud: proprietà ditta [REDACTED]

- ad ovest: terreno ditta [REDACTED]

- a nord: strada interpoderale.

L'edificio è stato costruito nel mese di Luglio 1983.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt 3,00.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera N° 29/C del 06-04-98. L'immobile è identificato nella zona E3 Verde Speciale (art.51)

Norme tecniche ed indici: IF: mc/mq 0,03;

H: mt 7,5;

Piani realizzabili n°2.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Villa Unifamiliare	Sup. reale lorda	201,20	1,00	201,20
Dependance catastata	Sup. reale lorda	57,57	1,00	57,57
Dependance abusivamente realizzata. (piano terra)	Sup. reale lorda	44,84	1,00	44,84
Dependance abusivamente realizzata. (piano seminterrato)	Sup. reale lorda	44,84	0,60	26,90
	Sup. reale lorda	348,45		330,51



Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni: tipologia: travi rovesce continue, materiale: conglomerato cementizio armato, condizioni: buone.

Strutture verticali: materiale: muratura ordinaria di mattoni pieni, condizioni: buone.

Travi: cordoli di coronamento perimetrale materiale: c.a., condizioni: buone.

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

Copertura: tipologia mista: a falde in legno e latero-cementizio: condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Esterna: materiale: piastrelle in cotto, condizioni: ottime.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di Grès porcellanato, condizioni: ottime.

Infissi interni: tipologia a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: buone.

Manto di copertura: materiale: tegole in cotto (coppo Siciliano), coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura ordinaria di mattoni pieni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

Rivestimento: ubicazione: cucina, materiale: ceramica, condizioni: buone.

Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: ceramica, condizioni: buone.

Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Scale: posizione: a rampa unica, rivestimento: pietra, condizioni: buone.

Impianti:

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Telefonico: tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Condizionamento: tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico a pompa di calore, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: convettori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:**A.I. Giardino:**

fabbricati: partita 1071300 intestata a [redacted] foglio 49 mappale 317

Coerenze: Il terreno è passato all'urbano con variazione del tipo mappale del 02/01/1992

confini alla data dell' [redacted]

Ad Est: terreno ditta [redacted]

A Sud: proprietà ditta [redacted]

Ad Ovest: terreno ditta [redacted]

Svilupa una superficie complessiva di circa mq. 1.755,00

Destinazione urbanistica: terreno di pertinenza

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Il criterio di stima adottato è quello comparativo parametrico, attraverso lo studio di banche dati e indagini di mercato presso agenzie immobiliari.



[Handwritten signature]

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, osservatori del mercato immobiliare ed agenzie immobiliari.

Attraverso la banca dati del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, risulta che l'immobile oggetto di stima, con microzona catastale n°11 e codice di zona D2, ha un valore di mercato espresso in €/mq riferito alla superficie lorda, che varia da un minimo di €/mq 1.300 ad un massimo di €/mq 1.950.

Le agenzie immobiliari contattate, in considerazione della tipologia edilizia, delle pregevoli caratteristiche del compendio sottoposto al loro esame e del complesso dei suoi accessori, riferiscono un valore di mercato superiore rispetto a quello indicato dall'Agenzia del Territorio, valore compreso tra €/mq 2.400,00 e 2.800,00.

8.3. Valutazione corpi**A. villa singola**

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
Villa Unifamiliare	201,20	€ 2.375,00	€ 477.849,99
Dependance catastata	57,57	€ 2.000,00	€ 115.140,00
Dependance abusivamente realizzata.	44,84	€ 2.000,00	€ 89.680,00
Piano Terra			
Dependance abusivamente realizzata.	26,90	€ 2.000,00	€ 53.808,00
Piano Interrato.			
	330,51		€ 736.477,99

- Valore corpo:	€ 736.477,99
- Valore accessori: terreno di pertinenza	€ 70.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 806.477,99
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 806.477,99

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Villa singola + n.2 dependance, con annesso giardino.	0	€ 806.477,99	€ 806.477,99

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 giudiziarla:

- Riduzione monetaria:

€ 0,00

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

non calcolate

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: Negativo

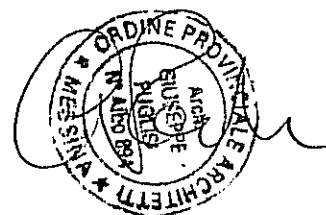
8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 806.477,99

Si allega alla presente:

- visura catastale;
- estratto di mappa;



- planimetria catastale;
- rilievo architettonico;
- confronto per sovrapposizione tra la planimetria catastale ed il rilievo architettonico;
- documentazione fotografica e sovrapposizione del rilievo all'immagine satellitare;
- verbale delle operazioni peritali.

Messina, 24/11/2011

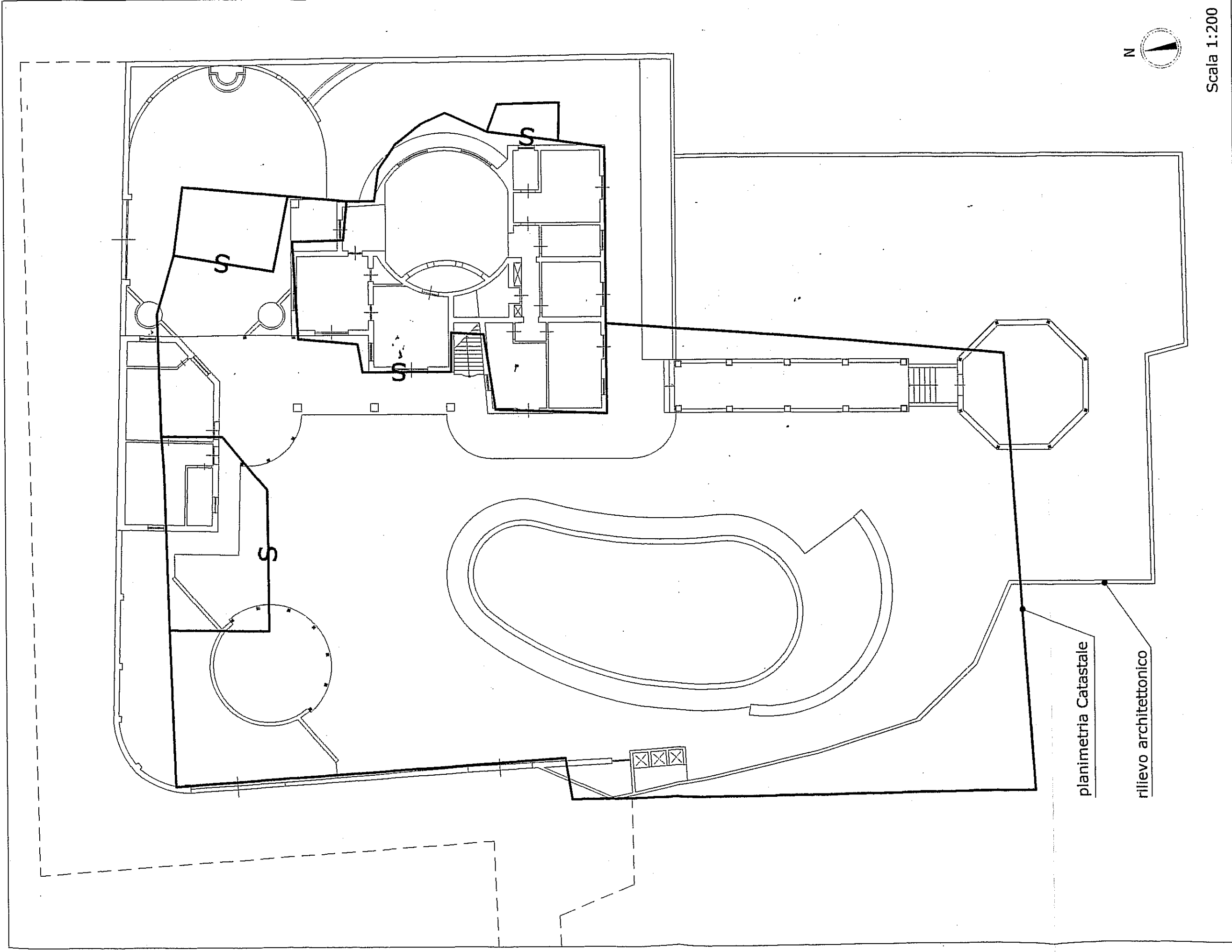


Depositato in Cancelleria
 oggi 28.11.11

Il Funzionario Giudiziario
 Maria Bertino

Scala 1:200



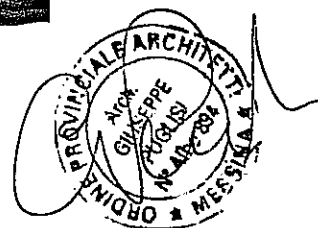


CONFRONTO PER SOVRAPPOSIZIONE TRA IL RILIEVO ARCHITETTONICO E LA PLANIMETRIA CATASTALE

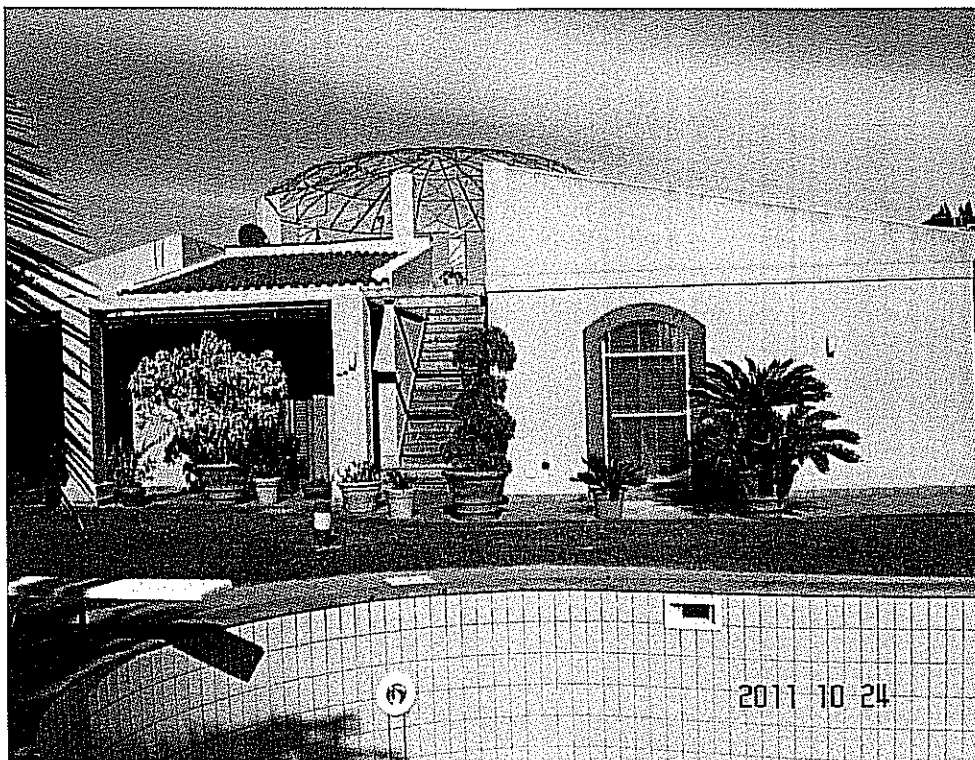




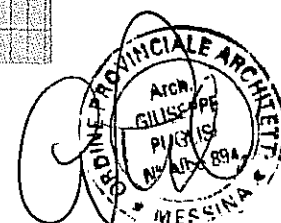
Fotografia 1 Ingresso pedonale alla villa



Fotografia 2 vista dal giardino di pertinenza



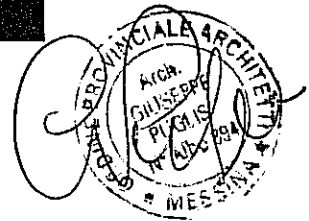
Fotografia 3 fabbricato principale



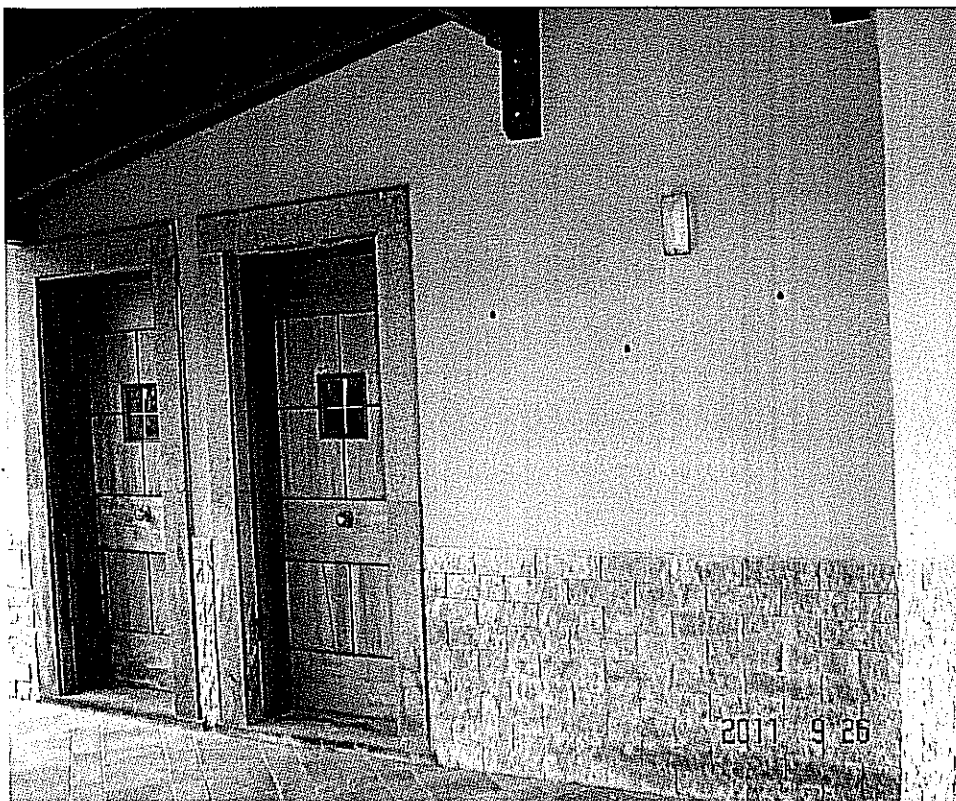
Fotografia 4 veranda, fabbricato principale



Fotografia 5 esterno lato Est



Fotografia 6 dependance catastata



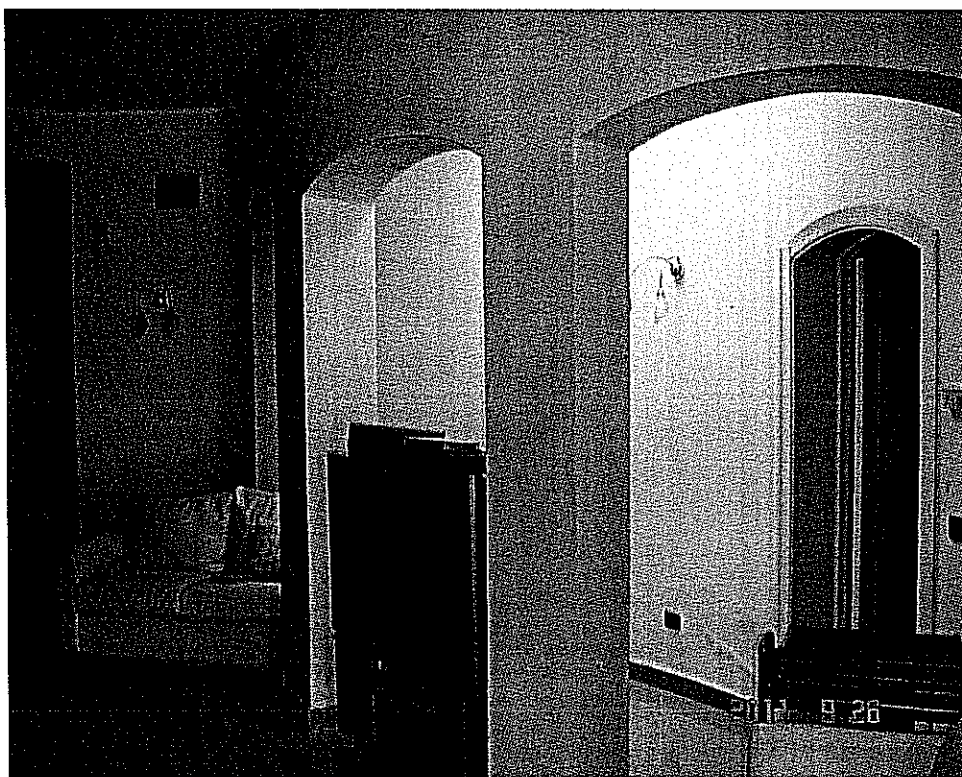
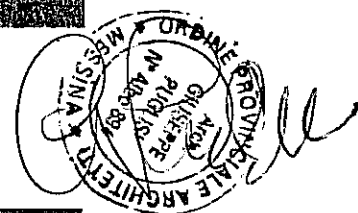
Fotografia 7 ingresso alla dependance



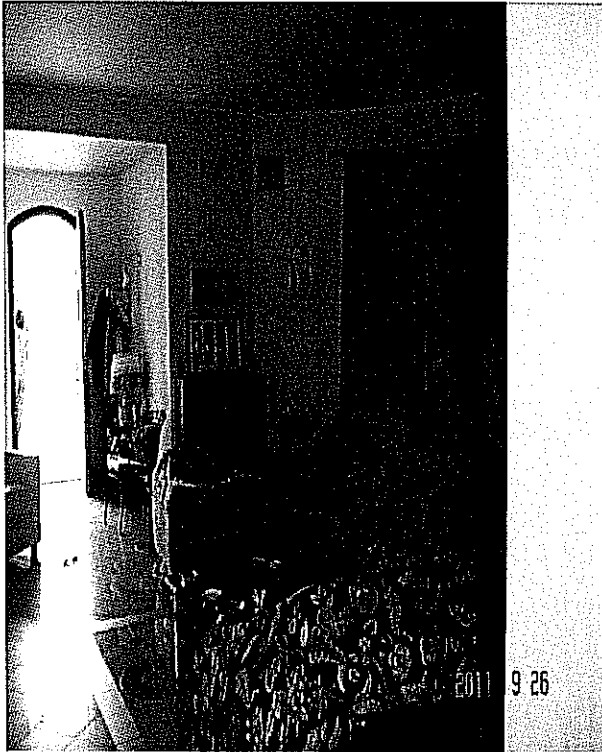
Fotografia 8 passerella di collegamento alla dependance abusiva



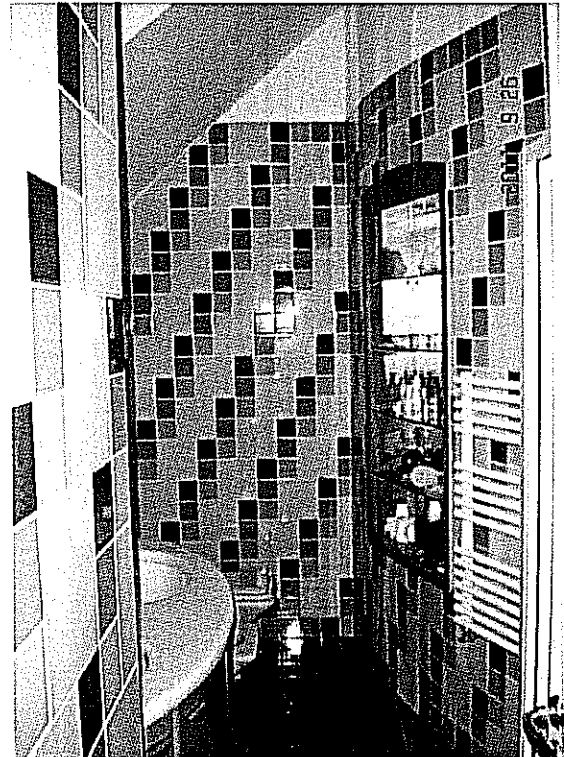
Fotografia 9 dependance costruita abusivamente



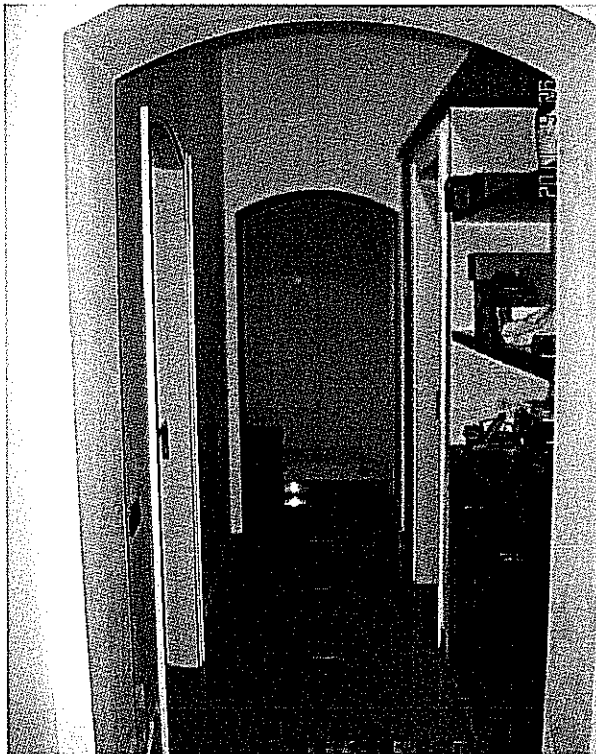
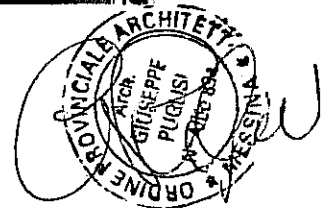
Fotografia 10 particolare soggiorno immobile principale



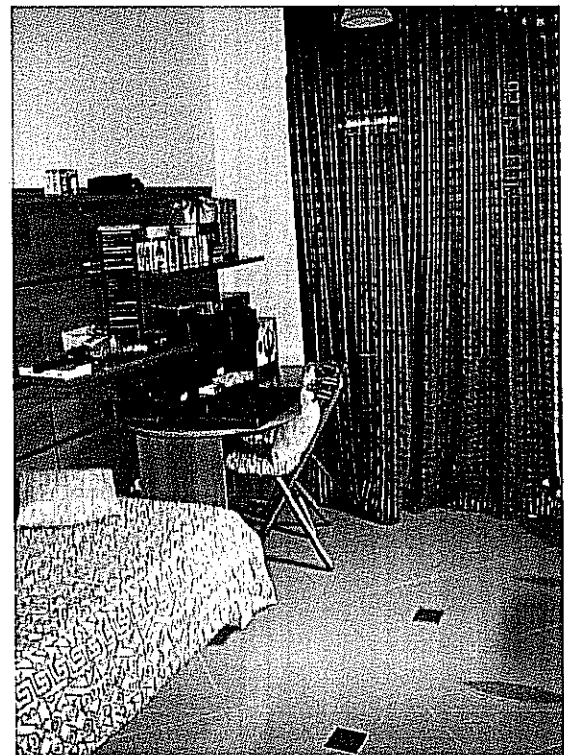
Fotografia 11 soggiorno



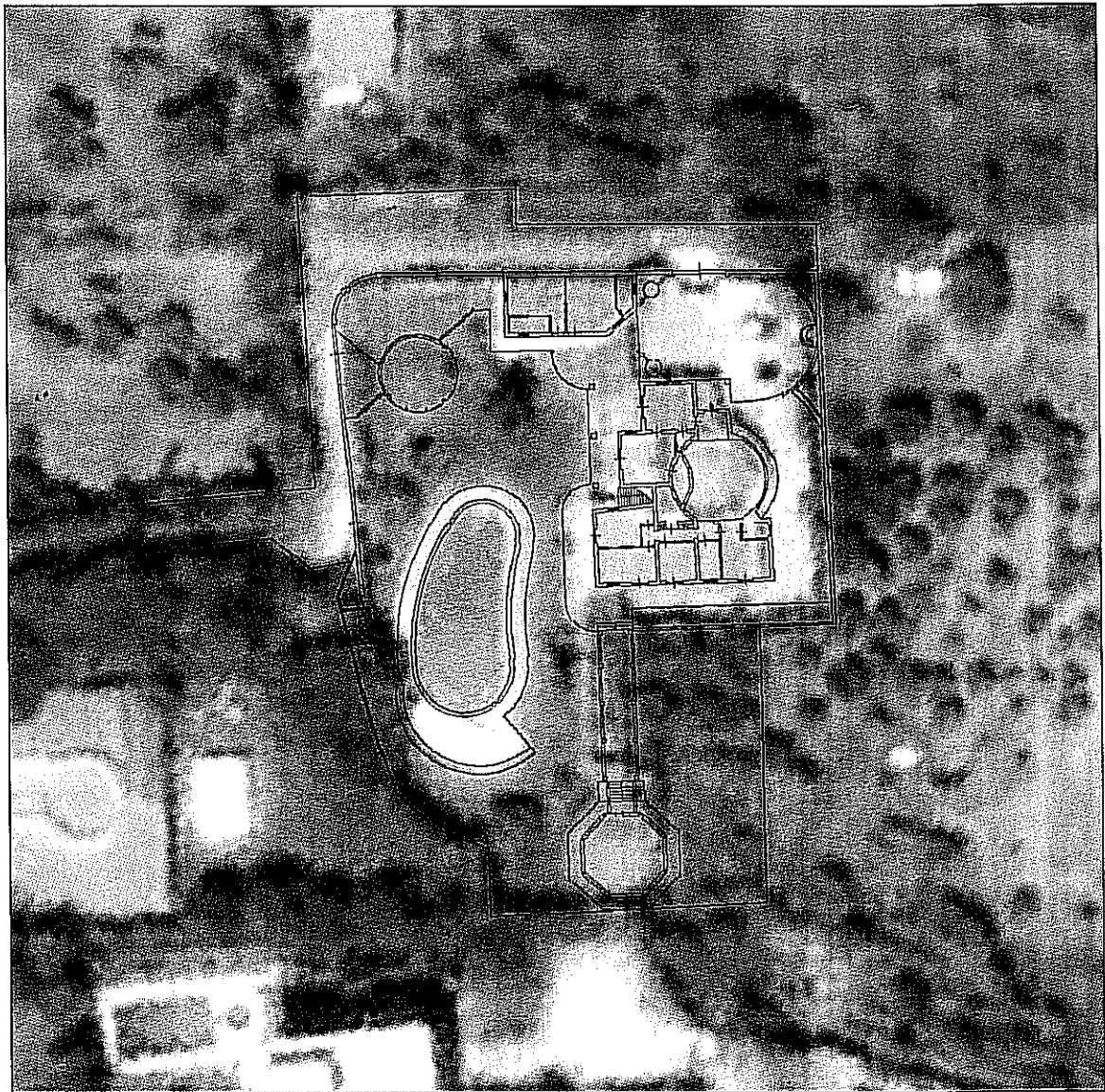
Fotografia 12 bagno



Fotografia 13 corridoio



Fotografia 14 camera



Sovrapposizione del rilievo architettonico all'immagine satellitare

