
TRIBUNALE DI MESSINA
II SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata
BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.p.a.
contro


N. Gen. Rep. **000188/12**

Giudice Dr. Daniele Carlo Madia

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Alessandro Micalizzi
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 1133
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1691
C.F. MCLLSN68R15F158E-P.Iva 02519140830

con studio in Messina (Messina) Via Pippo Romeo n.21 is. 183/A
telefono: 090/710610
cellulare: 3287887309
fax: 090/710610
email: archalessandromicalizzi@virgilio.it

**Beni in Savoca (Messina) Via Rina Superiore n. 44
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/2 di appartamento sito in Savoca (Messina) frazione Rina Superiore Via Rina Superiore n. 44.

Composto da piano terra: ingresso prospiciente su Via Rina Superiore (foto n. 1), una cucina-soggiorno internamente collegata al box singolo (foto n. 7 anch'esso oggetto di stima), due servizi igienici, un disimpegno e due camere da letto e un cortile esterno (foto 2-5); piano superiore: si accede da una scala esterna (foto n. 2) collocata nel cortile del piano terra, è composto da una cucina, due camere da letto, un piccolo servizio igienico e un ripostiglio; è ammesso il lastrico solare (foto n. 6) che funge da copertura al piano sottostante. posto al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 155

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted]
[redacted] per 1/2 foglio 13 mappale 170 categoria A/2, classe 2, composto da vani 7, posto al piano terreno e primo, - rendita: 220.53.

Coerenze: Il fabbricato è costituito da due piani, uno al piano terra al quale si accede direttamente dalla Via Rina Superiore, l'altro al primo piano dove l'ingresso è garantito da una scala esterna collocata sul cortile del piano terra, accessibile da un cancello sulla Via Rina Superiore; tutto il fabbricato prospetta per due lati su strada pubblica.

- A.1. Box singolo:** fabbricati: intestata a [redacted]
[redacted] foglio 13 mappale 897 subalterno 1, categoria IN CORSO DI COSTRUZIONE.

Coerenze: Vano a piano terra adiacente all'abitazione, lasciato a rustico con copertura piana. Da ricerche catastali e urbanistiche risulta essere in corso di costruzione ma agli atti non vi è alcuna pratica presso l'ufficio tecnico del Comune di Savoca né alcuna sanatoria edilizia presentata.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (degradata) a traffico limitato con parcheggi inesistenti.
Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria agricole i principali centri limitrofi sono S.TERESA DI RIVA (ME).
Collegamenti pubblici (km): autobus ().

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] 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:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da ATTO DI MUTUO a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A., contro [REDACTED] a firma di NOTAIO VINCENZO DI PASQUALE in data [REDACTED] iscritto a MESSINA in data [REDACTED]
importo ipoteca: 212.800,00
importo capitale: 106.400,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da ATTO DI PIGNORAMENTO a favore di BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.p.a. contro [REDACTED] a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ME in data 28/05/2012 trascritto a MESSINA in data 15/06/2012 ai nn. 15849/12548

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 dal 22/11/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di NOTAIO VINCENZO DI PASQUALE in data 22/11/2006 trascritto a MESSINA in data [REDACTED]
Riferito limitatamente a: abitazione di tipo civile foglio 13 part. 170, fabbricato in corso di costruzione foglio 13 part. 897/1

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] proprietario dal 25/06/2005 al 22/11/2006 in forza di denuncia di successione a firma di NOTAIO VINCENZO MANGIO' in data 10/05/2004 registrato a MESSINA in data 10/05/2004 ai nn. 2129 trascritto a MESSINA in data [REDACTED]
Riferito limitatamente a: abitazione di tipo civile foglio 13 part. 170, fabbricato in corso di costruzione foglio 13 part. 897/1

[REDACTED] proprietario dal 02/08/1959 al 25/06/2005 in forza di atto di compravendita a firma di NOTAIO GIUSEPPE LOMBARDO in data 02/08/1959 trascritto a MESSINA in data 08/09/1959 ai nn. 13691/12617
Riferito limitatamente a: casetta in Savoca e vano terreno adibito a fienile foglio 13 part. 171

[REDACTED] proprietario dal 20/03/1948 al 02/08/1959 in forza di denuncia di successione a firma di NOTAIO LO PRESTI in data 20/03/1948 trascritto a MESSINA in data 03/10/1958 ai nn. 15190/14197
Riferito limitatamente a: 1/2 casa in Savoca

[REDACTED] proprietario dal 30/08/1957 al 20/03/1948 in forza di atto di compravendita a firma di NOTAIO GIUSEPPE LOMBARDO in data 30/08/1957 trascritto a MESSINA in data 31/10/1957 ai nn. 16165/15042

Riferito limitatamente a: 3/4 della metà casa in Savoca, un vano adibito a stalla foglio 13 part. 170 (fabbricato) e part. 169 (terreno)

[REDACTED] proprietario da data antecedente il ventennio al 10/10/1945 in forza di atto di compravendita a firma di NOTAIO LOMBARDO GIUSEPPE in data 30/08/1957 trascritto a MESSINA in data 31/10/1957 ai nn. 16166/15043

Riferito limitatamente a: 2/8 casa in Savoca con spiazzo foglio 13 part. 170 (fabbricato) e part. 169 (terreno)

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'ufficio Tecnico del Comune di Savoca, non è risultata nè a nome dell'attuale ditta nè di quelle precedenti, alcuna pratica edilizia; l'immobile, da una ricognizione visiva si evidenzia che l'immobile è stato ampliato con altri corpi aggiunti; così come il box singolo, ancora in corso di costruzione anche se agli atti non risulta nessuna documentazione presentata presso lo stesso ufficio.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/2 di appartamento sito in Savoca (Messina) frazione Rina Superiore Via Rina Superiore n. 44.

Composto da piano terra: ingresso prospiciente su Via Rina Superiore (foto n. 1), una cucina-soggiorno internamente collegata al box singolo (foto n. 7 anch'esso oggetto di stima), due servizi igienici, un disimpegno e due camere da letto e un cortile esterno (foto 2-5); piano superiore: si accede da una scala esterna (foto n. 2) collocata nel cortile del piano terra, è composto da una cucina, due camere da letto, un piccolo servizio igienico e un ripostiglio; è annesso il lastrico solare (foto n. 6) che funge da copertura al piano sottostante. posto al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 155

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] per 1/2 e [redacted] [redacted] 2 foglio 13 mappale 170 categoria A/2, classe 2, composto da vani 7, posto al piano terreno e primo, - rendita: 220.53.

Coerenze: Il fabbricato è costituito da due piani, uno al piano terra al quale si accede direttamente dalla Via Rina Superiore, l'altro al primo piano dove l'ingresso è garantito da una scala esterna collocata sul cortile del piano terra, accessibile da un cancello sulla Via Rina Superiore; tutto il fabbricato prospetta per due lati su strada pubblica.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 44 di interno, ha un'altezza interna di circa 2.70.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso Piano terra (foto n. 1)	Sup. reale netta	15,30	1,15	17,59
Disimpegno Piano terra	Sup. reale netta	4,80	1,15	5,52
Cucina-Pranzo Piano terra	Sup. reale netta	24,07	1,15	27,68
W.c. Piano terra	Sup. reale netta	2,85	1,15	3,28
Bagno Piano terra	Sup. reale netta	8,84	1,15	10,17
Camera Piano terra	Sup. reale netta	13,10	1,15	15,07
Camera Piano terra	Sup. reale netta	13,80	1,15	15,87
Ripostiglio lavanderia Piano terra (foto n. 2)	Sup. reale netta	8,06	1,15	9,27
Cucina Piano primo	Sup. reale netta	14,61	1,15	16,80
Camera Piano primo	Sup. reale netta	12,24	1,15	14,08
Camera Piano primo	Sup. reale netta	15,30	1,15	17,59
W.c. Piano primo	Sup. reale netta	4,88	1,15	5,61
Cortile Piano terra (foto n. 2 e 5)	Sup. reale netta	19,63	0,25	4,91
Lastrico solare Piano primo (foto n. 7)	Sup. reale netta	68,00	0,20	13,60
	Sup. reale netta	225,48		177,03

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Solai:

tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: sufficienti.

Copertura:

tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

- Scale:* tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.
- Balconi:* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
- Componenti edilizie e costruttive:**
- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: sufficienti.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: sufficienti.
- Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.
- Pavim. Esterna:* materiale: mattonelle di granigliato, condizioni: scarse.
- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: scarse.
- Scale:* posizione: a rampe parallele, rivestimento: piastrelle di grès, condizioni: sufficienti.
- Impianti:**
- Citofonico:* tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: da collaudare.
- Fognatura:* tipologia: separata, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

- A.1. Box singolo:** fabbricati: intestata a [redacted] r 1/2 foglio 13 mappale 897 subalterno 1, categoria IN CORSO DI COSTRUZIONE.
Coerenze: Vano a piano terra adiacente all'abitazione, lasciato a rustico con copertura piana. Da ricerche catastali e urbanistiche risulta essere in corso di costruzione ma agli atti non vi è alcuna pratica presso l'ufficio tecnico del Comune di Savoca ne alcuna sanatoria edilizia presentata.
è posto al piano Terra, è composto da un unico vano.
Sviluppa una superficie complessiva di 24,15
Destinazione urbanistica: B

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adottato è quello sintetico-comparativo, si assume come parametro di riferimento il prezzo al mq. di superficie commerciale lorda, intesa come la superficie utile inclusi i muri interni ed esterni. Tale criterio viene adottato nelle contrattazioni di compravendita per immobili con caratteristiche simili e ricadenti nella stessa area urbana di quello della presente stima.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di MESSINA, Conservatoria dei Registri Immobiliari di MESSINA, ufficio tecnico di COMUNE DI SAVOCA, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari di S. Teresa di Riva, Agenzia del Territorio-OMI..

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Ingresso Piano terra (foto n. 1)	17,59	€ 600,00	€ 10.557,00
Disimpegno Piano terra	5,52	€ 600,00	€ 3.312,00
Cucina-Pranzo Piano terra	27,68	€ 600,00	€ 16.608,30
W.c. Piano terra	3,28	€ 600,00	€ 1.966,50
Bagno Piano terra	10,17	€ 600,00	€ 6.099,60
Camera Piano terra	15,07	€ 600,00	€ 9.039,00
Camera Piano terra	15,87	€ 600,00	€ 9.522,00
Ripostiglio lavanderia Piano terra (foto n. 2)	9,27	€ 600,00	€ 5.561,40
Cucina Piano primo	16,80	€ 600,00	€ 10.080,90
Camera Piano primo	14,08	€ 600,00	€ 8.445,60
Camera Piano primo	17,59	€ 600,00	€ 10.557,00
W.c. Piano primo	5,61	€ 600,00	€ 3.367,20
Cortile Piano terra (foto n. 2 e 5)	4,91	€ 600,00	€ 2.944,50
Lastrico solare Piano primo (foto n. 7)	13,60	€ 600,00	€ 8.160,00
	177,03		€ 106.221,00

- Valore corpo: € 106.221,00
 - Valore accessori: € 6.000,00
 - Valore complessivo intero: € 112.221,00
 - Valore complessivo diritto e quota: € 56.110,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con annesso box singolo.	155	€ 112.221,00	€ 56.110,50

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:

€ 8.416,57

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:

€ 47.693,92

Relazione lotto 001 creata in data 07/06/2013
 Codice documento: E080-12-000188-001

il perito
 Arch. Alessandro Micalizzi



Giudice Dr. Daniele Carlo Madia
 Perito: Arch. Alessandro Micalizzi

Depositato in Cancelleria
 oggi 21.6.13
 Il Funzionario Giudiziario
 Maria Bertino



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4



Foto n. 5



Foto n. 6



Foto n. 7



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina

Dichiarazione protocollo n. ME0068942 del 07/04/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Savoca

Via Rina Superiore

civ. 56

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 13

Particella: 170

Subalterno:

Compilata da:
Puglisi Carmelo

Iscritto all'albo:
Geometri

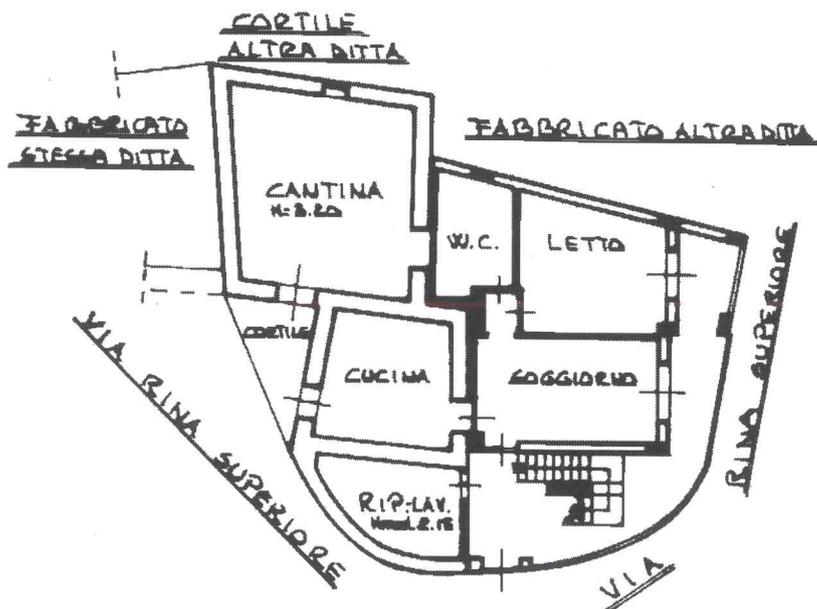
Prov. Messina

N. 1382

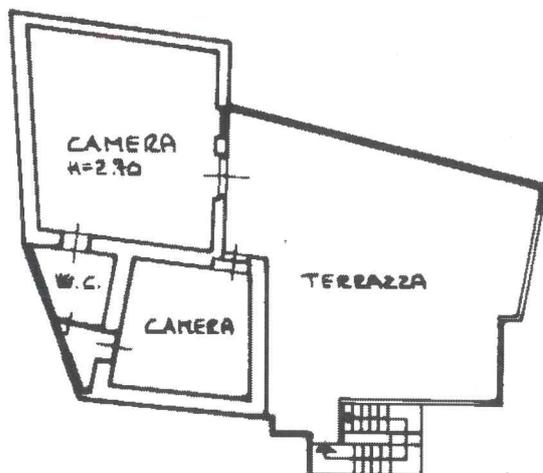
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



ILTECNICO

ultima planimetria in atti

CATASTO FABBRICATI - Comune di SAVOCA - VIA RINA SUPERIORE n. 56 piano: T-1;

