Ist. n. 9 dep. 06/11/2019

TRIBUNALE DI MESSINA
SECONDA

Esecuzione Forzata

[redacted]

N. Gen. Rep. **000312/17**

Giudice Dr. Claudia Giovanna Bisignano

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Giuseppe Puglisi
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 894
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1867
C.F. PGLGPP64B09F158C- P.Iva 02039840836

con studio in Messina (Messina) Via Giacomo Macrì, 10

cellulare: 3474854135

email: giuseppe.puglisi@archiworldpec.it

Firmato Da: PUGLISI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22329519aaf432bb5a7d5e4c98f97671

Ist. n. 9 dep. 06/11/2019

Beni in Messina via Industriale n. 106-108
Lotto 001

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**
   - **A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 un immobile sito in Messina, via Industriale n. 106-108.
     Il locale di che trattasi è un negozio (C/1) adibito a locale deposito ed ufficio, che si disloca su due piani interrato e terra; composto al piano interrato da un ampio locale ed un piccolo disimpegno che conduce all'ascensore condominiale. Il piano terra è composto da un vano oblungo adibito sia a deposito che ufficio, da un disimpegno, da un ripostiglio e da un locale wc. L'immobile ha accesso autonomo da via Industriale e dallo spazio di accesso all'area predisposta a parcheggio condominiale. I due livelli sono collegati da una scala interna di pertinenza esclusiva. L'immobile confina: il piano interrato con terrapieno da tutti i lati, il piano terra con la detta via Industriale, con androne di ingresso, con fabbricato in condominio, con area a parcheggio retrostante e con corridoio di accesso alla sopradetta area a parcheggio. Il Negozio sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **Mq 146,06.**
     Identificato al catasto fabbricati: [redacted] foglio 229, mappale 346, subalterno 15, categoria C/1, classe 11, superficie catastale 123 mq, composto da vani 97 mq, posto al piano S1-T, - rendita: Euro 4.473,60.

2. **DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:	centrale residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	asilo nido (), centro sportivo (), farmacie (), negozio al dettaglio (), palazzetto dello sport (), piscina (), vigili del fuoco (). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0.2).

3. **STATO DI POSSESSO:**
   Occupato [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) a favore di [redacted] in data 05/04/2011 ai nn.
       importo ipoteca: 1.600.000,00
       importo capitale: 800.000,00

Firmato Da: PUGLISI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22329519aaf432bb5a7d5e4c98f97671

Ist. n. 9 dep. 06/11/2019

Iscrizione volontaria (attiva) a favore di
rma di
in data
07/04/2011 ai nn
importo ipoteca: 610.000,00
importo capitale: 305.000,00

Ingiuntivo TRIBUNALE DI MESSINA in data 20/04/2017 ai nn in data 09/05/2017 ai nn.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di
a firma di
TRIBUNALE DI MESSINA in data 12/10/2017 ai n data 09/11/2017 ai nn

4.2.3. Altre trascrizioni:

Sentenza di fallimento

Sentenza di fallimento a favore di Massa dei creditori del fallimento della società con sede in Messina a firma di TRIBUNALE DI MESSINA in data 02/11/2017 ai nn. in data 07/11/2017 ai nn

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: *Non esiste un condominio*	**€ 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:

proprietario dal 31/05/2019 al 31/05/2019 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio n data 23/12/2010 ai nn. 3 in data 31/12/2010 ai nn. 41778/27704

proprietario dal 31/05/2019 al 31/05/2019 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio in data 13/03/2013 ai n n data 12/03/1996 ai

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione Edilizia n.11056 del 12/07/1991 presentata in data 12/07/1991, prot. n.11056 rilasciata in data 26/09/1991 - n. prot. 25214/21267.
- Concessione Edilizia 12080/11056/bis presentata in data 23/06/1993- n. prot. 12080/11056/bis rilasciata in data 10/03/1994 - n. prot. 6368/5534.
- Concessione Edilizia n. 13248/11056/ter presentata in data 29/01/1996 prot. n. 13248/11056/ter rilasciata in data 29/10/1999 - n. prot. 28355/23364.
- Perizia Giurata di conformità del direttore dei lavori ar alla Procura di Messina il presentata in data 19/09/1998.
- Certificato di abitabilità/agibilità rilasciato in data 19/11/2000 - n. prot. 13825.
- Cambio di destinazione d'uso da negozio a deposito Denuncia Inizio Attività (DIA) presentata in data 09/11/2010 - n. prot. 285928.

Descrizione **Negozio** di cui al punto **A**

Firmato Da: PUGLISI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22329519aaf432bb5a7d5e4c98f97671

Ist. n. 9 dep. 06/11/2019

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 un immobile sito in Messina, via Industriale n. 106-108.
Il locale di che trattasi è un negozio (C/1) adibito a locale deposito ed ufficio, che si disloca su due piani interrato e terra; composto al piano interrato da un ampio locale ed un piccolo disimpegno che conduce all'ascensore condominiale. Il piano terra è composto da un vano oblungo adibito sia a deposito che ufficio, da un disimpegno, da un ripostiglio e da un locale wc. L'immobile ha accesso autonomo da via Industriale e dallo spazio di accesso all'area predisposta a parcheggio condominiale. I due livelli sono collegati da una scala interna di pertinenza esclusiva. L'immobile confina: il piano interrato con terrapieno da tutti i lati, il piano terra con la detta via Industriale, con androne di ingresso, con fabbricato in condominio, con area a parcheggio retrostante e con corridoio di accesso alla sopradetta area a parcheggio. Il Negozio sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **Mq 146,06.**
Identificato al catasto fabbricati [redacted] lio 229 mappale 346 subalterno 15, categoria C/1, classe 11, superficie catastale 123 mq, composto da vani 97 mq, posto al piano S1-T, - rendita: Euro 4.473,60.
L'edificio è stato costruito nel 1991.
L'unità immobiliare è identificata con il numero 106 e 108 di interno, ha un'altezza interna tra il pavimento ed il soffitto di circa mt 3,50 al piano terra e mt 2,80 al piano interrato.

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.D.R. n.686/2002 (Norme Tecniche di Attuazione) l'immobile è identificato nella zona B1 - Residenziali del Centro Urbano (art. 36)
Norme tecniche ed indici:
Indice di fabbricabilità fondiaria: Indice di fabbricabilità fondiaria (If) = mc/mq 7,00 oppure il 70% della densità media preesistente dell' isolato. Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato: m 21,70 con 7 piani fuori terra.
Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme
Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano Terra	Sup. reale lorda	63,37	1,00	63,37
Piano Sottostrada	Sup. reale lorda	141,46	0,60	84,88
	Sup. reale lorda	**204,83**		**148,25**

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:
Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a..
Strutture verticali: materiale: c.a..
Travi: materiale: c.a..
Copertura: tipologia: a terrazzo, materiale: c.a..
Scale: tipologia: interna, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente.
Componenti edilizie e costruttive:
Infissi esterni: tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: plastica.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
Portone di ingresso: tipologia: Saracinesca elettrica, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
Impianti:
Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale.

Firmato Da: PUGLISI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22329519aaf432bb5a7d5e4c98f97671

Ist. n. 9 dep. 06/11/2019

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo parametrico, dedotto attraverso banche dati del mercato immobiliare e attraverso indagini di mercato condotte sottoponendo la valutazione dell'immobile ad agenzie immobiliari.
Questo è il metodo di stima delle abitazioni di gran lunga più usato nella realtà professionale che consiste nello stabilire il valore del bene in esame attraverso la preventiva conoscenza del maggior numero di valori unitari di beni quanto più simili a quello oggetto di stima. Il valore unitario adottato per semplicità ed immediata comprensione è il Mq di superficie vendibile.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato. Attraverso la banca dati del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, secondo semestre anno 2018 (ultimo disponibile) risulta in ordine a quanto in oggetto che l'immobile categoria catastale C/1, con microzona catastale n°27 e codice di zona B2, a prevalente destinazione residenziale, ha un valore di mercato espresso in €/mq per immobili aventi uno stato conservativo definibile normale, riferito alla superficie lorda che varia da un minimo di €/mq 1.450,00 ad un massimo di €/mq 2.150,00. Le agenzie immobiliari contattate, in virtù della tipologia edilizia dell'immobile sottoposto ad esame, riferiscono un valore di mercato medio attuale di €/mq 1.500,00.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**negozio**	146,06	€ 207.544,41	**€ 207.544,41**

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:	**€ 31.131,66**
- Riduzione monetaria: per il risanamento del piano interrato.	**€ 10.000,00**
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:	**€ 166.412,75**

Relazione lotto 001 creata in data 09/10/2019
Codice documento: E080-17-000312-001

il perito
Arch. Giuseppe Puglisi

Firmato Da: PUGLISI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22329519aaf432bb5a7d5e4c98f97671