



TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA
Provincia di Messina

Giudice per le Esecuzioni Dott. Danilo Maffa

Provvedimento R.G. n° 23/2016

Parte attrice: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

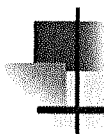
Parte Esecutata: [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. Arch. Elio Grillo

Modello redatto con "Tribù Office"

Messina li 26/11/2016



Studio tecnico d'architettura e design *Grillo*

Via G. Macrì n.10, 98123, Messina, tel.090 663366, cell. 349 2151606
e_mail: eliogrillo1@virgilio.it, Pec: elio.grillo@archiworldpec.it

**TRIBUNALE DI MESSINA
SEZIONE
II**

**Esecuzione Forzata
Monte dei Paschi di Siena S.p.A.
contro**



N. Gen. Rep. **000023/16**

Giudice Dr. Danilo Maffa

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Arch. Elio Grillo
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 1547
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1984
C.F. GRLL172A04F1585*

con studio in Messina (Messina) via G. Macri 10

cellulare: 3492151606

email: eliogrillo1@virgilio.it

**Beni in Valdina (Messina) Viale Rinascita
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito commerciale sito in Valdina (Messina) frazione Fondachello Viale Rinascita.
Composto da un locale posto a piano seminterrato a pianta rettangolare.
Al suo interno vi sono delle tramezzature costituenti delle stanze.
ad esso si accede da uno spazio di pertinenza posto all'esterno del suddetto (accessore).
La superficie commerciale lorda è pari a mq. 489 (comprensivo dell'accessore) e l'altezza interna è pari a m. 3,10. Posto al piano S1, sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 478.
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 1 mappale 1353 subalterno 2, categoria C/2, classe 2, superficie catastale 478, composto da vani 447, posto al piano S1, - rendita: 715,66.
Coerenze: a nord confina con altra proprietà, a sud con terrapieno, a est terrapieno strada e a ovest con terreno altra prop.

DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: scuola materna (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), campo da tennis (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), farmacie (buono), centro sportivo (sufficiente), polizia (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: miste i principali centri limitrofi sono scala torregrotta, venetico marina, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: lungomare, le attrazioni storiche presenti sono: cappella s.giovanni battista.
- Collegamenti pubblici (km): autostrada (6.150), ferrovia (4.700), autobus (0,200).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED]

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 (annonata) derivante da finanziamento a favore di **MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**, contro [REDACTED] in data 29/04/2008 ai nn. 16423/2703
importo ipoteca: € 145.750,00
importo capitale: € 291.500,00

Pignoramenti:

4.2.2.

Pignoramento derivante da atto di mutuo a favore di Siena Mortgages 09-6 S.r.l. contro [REDACTED] con atto trascritto a Messina in data 28/01/2016 ai nn. 2056/1626

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: realizzazione di nuova tramezzatura per diversa distribuzione interna, eliminazione del muro delimitante l'intercapedine di aerazione e vizio derivante da precedente frazionamento non autorizzato che ha generato l'immobile come da attuale configurazione.

4.3.2. *Conformità catastale: derivante da diversa distribuzione interna.*

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 26/05/2008 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Mario Di Bella in data 26/05/2008 ai nn. 32718/10604 trascritto a Messina in data 29/05/2008 ai nn. 20328/14295

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] proprietari (antecedente il ventennio) da data 28/01/2004 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Vincenzo Mangiò in data 20/11/1983 trascritto a Messina in data 01/12/1983 ai nn. 28011/25137

[REDACTED] proprietario dal 28/01/2004 al 26/05/2008 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Mario Di Bella in data 28/01/2004 ai nn. 22603/7806 trascritto a Messina in data 10/02/2004 ai nn. 5088/3805

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. concessione edilizia n. 3/2003 e successive varianti per lavori di costruzione di un fabbricato a due elevazioni f.t. oltre piano cantinato e sottotetto non abitabile intestata a [REDACTED] amm.unico [REDACTED] concessione edilizia rilasciata in data 08/03/2004- n. prot. 1742

Descrizione deposito commerciale di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito commerciale sito in Valdina (Messina) frazione Fondachello Viale Rinascita.

Composto da un locale posto a piano seminterrato a pianta rettangolare.

Al suo interno vi sono delle tramezzature costituenti delle stanze.

ad esso si accede da uno spazio di pertinenza posto all'esterno del suddetto.

la superficie commerciale totale lorda è pari a mq. 489 e l'altezza interna è pari a m. 3,10, posto al piano S1 sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 478

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 1 mappale 1353 subalterno 2, categoria C/2, classe 2, superficie catastale 478, consistenza 477, posto al piano S1, - rendita: € 715,66.

Coerenze: a nord confina con altra proprietà, a sud con terrapieno, a est terrapieno strada e a ovest con terreno altra prop.

L'edificio è stato costruito nel 2008.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m. 3,10.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.DIR. n. 496 del 26/04/2006 l'immobile è identificato nella zona B2 zona di completamento

Norme tecniche ed indici: if. 2,0 mc/mq

H max = m.7,0 e due piani f.t.
rapporto di copertura max 65%

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera n. 27 del 12/08/2004 l'immobile è identificato nella zona B2 zona di completamento

Norme tecniche ed indici: If. 2,0 mc/mq

H max = m. 7,0 e due piani f.t.
rapporto di copertura max 65%

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
deposito	Sup. reale lorda	478,00	1,00	478,00
	Sup. reale lorda	478,00		478,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: serrande scorrevoli di protezione e ante a battente e fissi, materiale: acciaio e alluminio, protezione: inesistente, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
Manto di copertura: materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
Pavim. Esterna: materiale: mattonelle di cemento, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di grès, condizioni: ottime.
Pavim. Interna: materiale: parquet incollato, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: marmette in granagliato di marmo, condizioni: sufficienti.
Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

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

Accessori:

A.1. Cortile:

è posto al piano S1 stesso livello.

Sviluppa una superficie complessiva di mq 60,80 di cui compensata mq.11

Destinazione urbanistica: B2

Pavim. Esterna: materiale: mattonelle di cemento, condizioni: buone.

Fondazioni: tipologia: platea, materiale: c.a., condizioni: buone.

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

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

metodo del confronto diretto di mercato

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Immobilcasa (Spadafora), Fincasa (Rometta marea), Intermediare (Villafranca Tirrena), vari contratti di compravendita.

8.3. Valutazione corpi

A. deposito commerciale

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
deposito	478,00	€ 400,00	€ 191.200,00
- Valore corpo:			€ 191.200,00
- Valore accessori:			€ 4.400,00
- Valore complessivo intero:			€ 195.600,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 195.600,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	deposito commerciale con annesso cortile.	489	€ 195.600,00	€ 195.600,00

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:

	€ 29.340,00
- Riduzione monetaria: sanzione sanatoria	€ 1.000,00
- Riduzione monetaria: spese ripristino muro intercapepine	€ 4.500,00
- Riduzione monetaria:	€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 1.500,00**

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:

€ 159.260,00

il perito
Arch. Elio Grillo

Relazione lotto 001 creata in data 26/11/2016
Codice documento: E080-16-000023-001