

---

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
II SEZIONE CIVILE

**Esecuzione Forzata**

contro

N. Gen. Rep. 0179/20 R.G.E.

Giudice Dr. **DOMENICO ARMALEO**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Antonio Farinella  
Iscritto all'Albo della Provincia di Messina al n. 2454  
Iscritto all'Albo del tribunale di Messina al n. 1686  
C.F. FRNNIN72B03L736G - P.iva 02679570834*

*con studio in Messina (Messina) Via La farina 17, is. 278  
Telefono 090.3695821  
Cellulare: 349.6690936  
Fax. 090.44121  
Email: [studio.farinella@alice.it](mailto:studio.farinella@alice.it)  
Pec: [antonio.farinella@ingpec.eu](mailto:antonio.farinella@ingpec.eu)*



**Appartamento in Messina, C.da Badessa - Coop. "Apeiron" Faro Superiore  
Lotto 001 di 002**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL PRIMO BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad UN APPARTAMENTO sito in Messina, Contrada Badessa Coop. "Apeiron" Faro Superiore con annesso giardino e due posti auto nel cortile condominiale.

Tale appartamento si trova, piano 1°, seconda elevazione fuori terra nella scala "D" del Condominio denominato "Apeiron".

Tale condominio residenziale è costituito da diversi fabbricati all'interno di un cortile interno destinato a posto auto ed è dotato di cancello automatico.

Il fabbricato (scala D) in cui si trova l'appartamento è a quattro elevazioni fuori terra con copertura a terrazza.

Si trova in una posizione molto soleggiata e ben arieggiata.

Il fabbricato tracciato a linee molto semplici è ben intonato e perfettamente tinteggiato.

E' costruito con strutture in cemento armato nel rispetto delle vigenti norme sismiche, è fornito di acqua potabile direttamente dall'acquedotto comunale, ha una rete per le acque nere collegata alla rete fognaria.

La quota strada è a quota superiore (lato monte) rispetto al Condominio.

Il portoncino di ingresso in alluminio e vetro dotato di citofono si trova in un portico condominiale.

L'androne si trova in buone condizioni e dallo stesso si dipartono le rampe di scala e l'ascensore che consentono di raggiungere i piani superiori e, quindi, l'appartamento.

L'appartamento per civile abitazione, oggetto della suddetta stima, è composto da ingresso, salone, cucina, 3 camere da letto, corridoio, due bagni e ripostiglio oltre a veranda esterna. Ha una superficie catastale di 151 m<sup>2</sup> ed una superficie catastale escluse le aree scoperte di 137 m<sup>2</sup>.

Nella corte esterna dell'appartamento, *abusivamente, è stato creato un ripostiglio* di mq 52,50 (4.45m x 10.50m) totalmente interrato e sottostante al terreno di proprietà mentre i balconi lato sud sono stati chiusi con struttura in alluminio e vetri.

I costi per eventuale sanabilità e/o per ripristino allo stato quo ante verranno successivamente calcolati.

L'appartamento oggetto di stima è parzialmente panoramico.

In Catasto è individuato al foglio 39, particella 443, subalterno 44, zona cens. 2, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 9, consistenza 7.5 vani; posto al piano primo, scala D, int.2; rendita: € 298,25. Superficie catastale 151mq e superficie totale escluse le aree scoperte 137 mq.

Confina su tre lati con spazio condominiale e con appartamento scala D sub. 43.

L'immobile è internamente rifinito.

Tutti gli ambienti compresi i balconi sono pavimentati con piastrelle di gres porcellanato e dotati di zoccolatura e piastrelle in marmo, le pareti interne sono tutte intonacate e tinteggiate con pitture lavabili e tutti gli ambienti sono dotati di porte di legno tamburato.

I bagni sono dotati di sanitari di porcellana di tipo standard e di rubinetteria.

I bagni hanno le pareti rivestite di ceramica con piastrelle smaltate.

I balconi sono dotati di parapetto con la sommità in elementi metallici.

L'immobile è dotato di infissi di vetro e alluminio e persiane in materiale polimerico colore bianco sporco.

In alcune zone sono presenti piccole macchie di umidità dovute ad infiltrazioni d'acqua.

Sono presenti l'impianto elettrico sottotraccia, l'impianto di adduzione idrico e di scarico sono presenti e sono sottotraccia.

L'appartamento è dotato di caldaia per la produzione di acqua calda.

E' dotato di impianto di riscaldamento di cui esiste libretto di manutenzione ma le verifiche ordinarie non sono state regolarmente eseguite.

L'immobile, composto da: salone di mq 36.72, cucina di mq 14.08, ingresso di mq 4.50, ripostiglio di mq 3.20, bagno principale di mq 5.40, bagno secondario 3.08 mq, letto di mq 12.16, altro letto di mq 16.56, altro letto di 12.05 mq, corridoio di mq 7.50, balconi 84 mq e giardino di mq 93.



**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

APPARTAMENTO sito in Messina, Contrada Badessa Coop. "Apeiron" Faro Superiore con annesso giardino e due posti auto nel cortile condominiale.

Tale appartamento si trova, piano 1°, seconda elevazione fuori terra nella scala "D" del Condominio denominato "Apeiron".

Il fabbricato (scala D) in cui si trova l'appartamento è a quattro elevazioni fuori terra con copertura a terrazza.

Si trova in una posizione molto soleggiata e ben arieggiata.

L'appartamento per civile abitazione, oggetto della suddetta stima, è composto da ingresso, salone, cucina, 3 camere da letto, corridoio, due bagni e ripostiglio oltre a veranda esterna ha una superficie catastale di 151 m<sup>2</sup> ed una superficie catastale escluse le aree scoperte di 137 m<sup>2</sup>.

Nella corte esterna dell'appartamento, *abusivamente, è stato creato un ripostiglio* di mq 52,50 (4.45m x 10.50m) totalmente interrato e sottostante al terreno di proprietà mentre i balconi lato sud sono stati chiusi con struttura in alluminio e vetri.

I costi per eventuale sanabilità e/o per ripristino allo stato quo ante verranno successivamente calcolati.

L'appartamento oggetto di stima è parzialmente panoramico.

In Catasto è individuato al foglio 39, particella 443, subalterno 44, zona cens. 2, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 9, consistenza 7.5 vani; posto al piano primo, scala D, int.2; rendita: € 298,25. Superficie catastale 151mq e Superficie totale escluse le aree scoperte 137 mq.

Confina su tre lati con spazio condominiale e con appartamento scala D sub. 43.

L'immobile è internamente rifinito.

Tutti gli ambienti compresi i balconi sono pavimentati con piastrelle di gres porcellanato e dotati di zoccolatura e piastrelle in marmo, le pareti interne sono tutte intonacate e tinteggiate con pitture lavabili e tutti gli ambienti sono dotati di porte di legno tamburato.

I bagni sono dotati di sanitari di porcellana di tipo standard e di rubinetteria.

I bagni hanno le pareti rivestite di ceramica con piastrelle smaltate.

I balconi sono dotati di parapetto con la sommità in elementi metallici.

L'immobile è dotato di infissi di vetro e alluminio e persiane in materiale polimerico colore bianco sporco.

In alcune zone sono presenti piccole macchie di umidità dovute ad infiltrazioni d'acqua.

Sono presenti l'impianto elettrico sottotraccia, l'impianto di adduzione idrico e di scarico sono presenti e sono sottotraccia.

L'appartamento è dotato di caldaia per la produzione di acqua calda.

E' dotato di impianto di riscaldamento di cui esiste libretto di manutenzione ma le verifiche ordinarie non sono state regolarmente eseguite.

L'immobile, composto da: salone di mq 36.72, cucina di mq 14.08, ingresso di mq 4.50, ripostiglio di mq 3.20, bagno principale di mq 5.40, bagno secondario 3.08 mq, letto di mq 12.16, altro letto di mq 16.56, altro letto di 12.05 mq, corridoio di mq 7.50, balconi 84 mq e giardino di mq 93.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici autobus (0.5 Km).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Durante le fasi di sopralluogo, il c.t.u. ha potuto accertare che l'appartamento risulta essere occupato dai debitori.

**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: Nessuna*



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

4.2.1 Iscrizione nn.25113/3925 del 08/07/2008, ipoteca volontaria — concessione a garanzia di mutuo (atto notarile pubblico del 02/07/2008 n.rep.70765/22507 notaio Paderni Giovanni) a favore BANCA NUOVA SO [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto — Palermo — Palazzo Salvatore Fausto Placovio n.4), a carico di [REDACTED]

[REDACTED] iscritta per l'importo capitale pari ad Euro 190.000,00 e per la somma complessiva pari ad Euro 380.000,00, scadenza anni 30, gravante l'intera proprietà superficaria degli immobili in MESSINA Contrada Badessa, distinti al NCEU foglio 39 mappale 443 sub.44 e sub.40.

Iscrizione nn.680/115 del 11/01/2019, ipoteca legale — ruolo esattoriale (atto amministrativo del 02/01/2019 n. rep.60566/2016 [REDACTED])

(domicilio ipotecario eletto — non indicato), a [REDACTED]

[REDACTED] l'importo capitale pari ad Euro 87.318,79 e per la somma complessiva pari ad Euro 174.637,58, gravante la quota di 1/2 di piena proprietà degli immobili in MESSINA, distinti al NCEU foglio 39 mappale 443 sub 44 e sub 40, nonché altri omissis. Ipoteca iscritta ai sensi dell'Art.77 del D.P.R. 602/73. L'ipoteca viene iscritta per il doppio del debito iscritto a ruolo più accessori.

Iscrizione nn.1516/193 del 24/01/2020, ipoteca legale — ruolo esattoriale (atto amministrativo del 21/01/2020 [REDACTED])

[REDACTED] iscritta per l'importo capitale pari ad Euro 81.793,11 e per la somma complessiva pari ad Euro 163.586,22, gravante la quota di 1/2 di piena proprietà degli immobili in MESSINA, distinti al NCEU foglio 39 mappale 443 sub.44 e sub.40, nonché altri omissis. Ipoteca iscritta ai sensi dell'Art.77 del D.P.R. 602/73. L'ipoteca viene iscritta per il doppio del debito iscritto a ruolo più accessori.

**4.2.2. Pignoramenti:**

Trascrizione nn.24436/16843 del 09/10/2020, verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del 17/09/2020 n.rep.1930/2020 Tribunale di Messina), a favore [REDACTED]

[REDACTED] proprietà superficaria degli immobili in MESSINA Contrada Badessa, distinti al NCEU foglio 39 mappale 443 sub.44 e sub.40.



4.2.3. *Altri oneri:*

Iscrizione nn.25113/3925 del 08/07/2008, ipoteca volontaria — concessione a garanzia di mutuo (atto notarile pubblico del 02/07/2008 ri.rep.70765/22507 notaio Paderni Giovanni) [redacted] domicilio ipotecario eletto — Palermo — Piazzetta Salvatore Fausto Flaccovio n.4) [redacted] il [redacted] Antonio [redacted] iscritta per l'importo capitale pari ad Euro 190.000,00 e per la somma complessiva pari ad Euro 380.000,00, scadenza anni 30, gravante l'intera proprietà superficaria degli immobili in MESSINA Contrada Badessa, distinti al NCEU foglio 39 mappale 443 sub.44 e sub.40.

Iscrizione nn.680/115 del 11/01/2019, ipoteca legale — ruolo esattoriale (atto [redacted] a [redacted] (domicilio ipotecario eletto — non indicato), a [redacted] na [redacted] per l'importo capitale pari ad Euro 87.318,79 e per la somma complessiva pari ad Euro 174.637,58, gravante la quota di 1/2 di piena proprietà degli immobili in MESSINA, distinti al NCEU foglio 39 mappale 443 sub.44 e sub.40, nonché altri omissis. Ipoteca iscritta ai sensi dell'Art.77 del D.P.R. 602/73 L'ipoteca viene iscritta per il doppio del debito iscritto a ruolo più accessori.

Iscrizione nn.1516/193 del 24/01/2020, ipoteca legale — ruolo esattoriale (atto amministrativo del 21/01/2020 n. [redacted] [redacted] [redacted] l'importo capitale pari ad Euro 81.793,11 e per la somma complessiva pari ad Euro 163.586,22, gravante la quota di 1/2 di piena proprietà degli immobili in MESSINA, distinti al NCEU foglio 39 mappale 443 sub.44 e sub.40, nonché altri omissis. Ipoteca iscritta ai sensi dell'Art.77 del D.P.R. 602/73, L'ipoteca viene iscritta per il doppio del debito iscritto a ruolo più accessori.

4.3. **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* nessuna.  
4.3.2. *Conformità catastale:* nessuna.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 900,00  
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 150,00  
Spese scadute ed insolte alla data della perizia: € 150,00 presunte.

6. **ATTUALI PROPRIETARI:**6.1 **Attuali proprietari**

L'appartamento risulta essere di proprietà [redacted] il [redacted] [redacted] [redacted] (le), iscrizione nn.25112/17147 del 08/07/2008, compravendita (atto notarile pubblico del 02/07/2008 n.rep.70764/22506 n. [redacted] [redacted] a [redacted] per oggetto l'intera proprietà superficaria degli immobili in MESSINA Contrada Badessa, distinti al NCEU foglio 39 mappale 443 sub.44 e sub.40.



Compresi nella vendita diritti di comproprietà pro-quota sulle parti comuni del fabbricato in cui quanto venduto ricade e dell'intero complesso edilizio di cui fa parte, come per legge e per regolamento di condominio, di cui infra, ivi compreso il diritto a due sposti auto ubicati nell'area condominiale destinata a tal fine.

Ai venditori:

[REDACTED]  
era pervenuto con trascrizione nn.12976/10410 del 08/05/2003, compravendita (atto notarile pubblico del 29/04/2003 n.rep.34328 [REDACTED])

[REDACTED] sede Messina (ME)  
avente per oggetto l'intera proprietà superficiale degli immobili in MESSINA, Contrada Badessa Faro Superiore, distinti al NCEU foglio 39 mappale 443 sub.44 e sub.40. Le parti di comune accordo hanno convenuto, anche in considerazione della destinazione delle singole porzioni del complesso di assegnare alla parte acquirente i due posti auto contraddistinti con i numeri 24 e 51.

In capo a [REDACTED]

atto di cessione in sostituzione di espropriazione per pubblica utilità (atto del 24/10/1985 racc.n.7405, notaio Pasquale Contartese), [REDACTED] sede [REDACTED]

[REDACTED] con ogni garanzia di legge alla società [REDACTED] una porzione del terreno in MESSINA, Villaggio Faro Superiore Estesa Mq.10410 e riportato in catasto al foglio 39 mappale 23.

Trascrizione nn.6578/5583 del 09/03/1984 [REDACTED] (atto del 28/03/1984 racc.n.5759 notaio Pasquale Contartese) [REDACTED]

[REDACTED] e alla cooperativa [REDACTED] società cooperativa edilizia a r.l." lo spezzone di terreno esteso Mq 470 in MESSINA, Faro Superiore e riportato in catasto al foglio 39 mappale 375 (ex mappale 96 b).

Trascrizione nn.26784/22608 del 23/10/1984, convenzione (atto del 18/10/1984 racc.n.6481, notaio Pasquale Contartese), a favore [REDACTED]

[REDACTED] Con detto atto il consiglio comunale di [REDACTED] deliberato (delibera n.679/C) di concedere [REDACTED] il diritto di superficie per anni 99 dalla stipula della convenzione sull'area di seguito descritta per la realizzazione di alloggi di edilizia economica e popolare: MESSINA, zona Faro Superiore - terreno distinto al catasto terreni al foglio 39 mappale 23 e mappale 96 nonché altri omissis.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

C.E. n. 7478 del 18 GIUGNO1983 ed integrativa n. 9025/7478 bis del 20 luglio1987.

Esecuzione Forzata N. 0170/2020  
 UBI Banca-UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.p.A.

**Descrizione appartamento, C.da Badessa - Coop. "Apeiron" Faro Superiore**

APPARTAMENTO sito in Messina, Contrada Badessa Coop. "Apeiron" Faro Superiore con annesso giardino e due posti auto nel cortile condominiale.  
 Tale appartamento si trova, piano 1°, seconda elevazione fuori terra nella scala "D" del Condominio denominato "Apeiron".  
 Il fabbricato (scala D) in cui si trova l'appartamento è a quattro elevazioni fuori terra con copertura a terrazza.

Si trova in una posizione molto soleggiata e ben arieggiata.

L'appartamento per civile abitazione, oggetto della suddetta stima, è composto da ingresso, salone, cucina, 3 camere da letto, corridoio, due bagni e ripostiglio oltre a veranda esterna ha una superficie catastale di 151 m<sup>2</sup> ed una superficie catastale escluse le aree scoperte di 137 m<sup>2</sup>.

Nella corte esterna dell'appartamento, *abusivamente, è stato creato un ripostiglio* di mq 52,50 (4,45m x 10,50m) totalmente interrato e sottostante al terreno di proprietà mentre i balconi lato sud sono stati chiusi con struttura in alluminio e vetri.

I costi per eventuale sanabilità e/o per ripristino allo stato quo ante verranno successivamente calcolati.

L'appartamento oggetto di stima è parzialmente panoramico.

In Catasto è individuato al foglio 39, particella 443, subalterno 44, zona cens. 2, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 9, consistenza 7,5 vani; posto al piano primo, scala D, int.2; rendita: € 298,25. Superficie catastale 151mq e Superficie totale escluse le aree scoperte 137 mq.

Confina su tre lati con spazio condominiale e con appartamento scala D sub. 43.

L'immobile è internamente rifinito.

Tutti gli ambienti compresi i balconi sono pavimentati con piastrelle di gres porcellanato e dotati di zoccolatura e piastrelle in marmo, le pareti interne sono tutte intonacate e tinteggiate con pitture lavabili e tutti gli ambienti sono dotati di porte di legno tamburato.

I bagni sono dotati di sanitari di porcellana di tipo standard e di rubinetteria.

I bagni hanno le pareti rivestite di ceramica con piastrelle smaltate.

I balconi sono dotati di parapetto con la sommità in elementi metallici.

L'immobile è dotato di infissi di vetro e alluminio e persiane in materiale polimerico colore bianco sporco.

In alcune zone sono presenti piccole macchie di umidità dovute ad infiltrazioni d'acqua.

Sono presenti l'impianto elettrico sottotraccia, l'impianto di adduzione idrico e di scarico sono presenti e sono sottotraccia.

L'appartamento è dotato di caldaia per la produzione di acqua calda.

E' dotato di impianto di riscaldamento di cui esiste libretto di manutenzione ma le verifiche ordinarie non sono state eseguite.

L'immobile, composto da: salone di mq 36,72, cucina di mq 14,08, ingresso di mq 4,50, ripostiglio di mq 3,20, bagno principale di mq 5,40, bagno secondario 3,08 mq, letto di mq 12,16, altro letto di mq 16,56, altro letto di 12,05 mq, corridoio di mq 7,50, balconi 84 mq e giardino di mq 93.

Spese condominiali circa € 900,00 annue.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Appartamento	135	1	135	NSO	Buone
Balconi e verande	84	0,3	25,2	NS	Buone
Giardino	93	0,1	9,3	N	Buone
	312		169,5		

**Caratteristiche descrittive:**

Fondazioni (struttura):

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

Strutture verticali (struttura):

materiale: c.a., condizioni: ottime.

Travi (struttura):

materiale: c.a., condizioni: ottime.

Soletti (struttura):

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

Scale (struttura):

tipologia: a rampa, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: non presente, condizioni: buone.

Infissi esterni (componente edilizia):

tipologia: alluminio, condizioni: discrete.

Pareti esterne (componente edilizia):

materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento,

Pavim. interna (componente edilizia):

condizioni: discrete.

ottima

Giudice Dr. Domenico ARMALEO  
 Perito: Ing. Antonio Farinella

Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: ad un'anta a battente, materiale: legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: discrete.
Citofonico (impianto):	tipologia: buono.
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, senza certificazione.
Fognatura (impianto):	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: ottime
Idrico (impianto):	alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polietilene, condizioni: ottime.

**Certificazione energetica:**Classe: G pari a 276.02 kWh/m<sup>2</sup> anno.**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Per quanto riguarda il caso in questione si è provveduto alla stima secondo il criterio sintetico comparativo.

Il valore stimato è il valore che il bene assume nel mercato e, quindi, il compito del sottoscritto è di ricercare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Il sottoscritto ha proceduto attraverso due fasi:

1. individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
2. attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per applicare tale metodo di stima, il sottoscritto ha dovuto eseguire vari accertamenti circa le compravendite d'immobili simili a quelli in oggetto della stima.

Tali valori hanno consentito la costruzione della serie dei prezzi unitari, escludendo tutti i valori eccezionali per fare in modo che la serie fosse la reale espressione del mercato ordinario.

**8.2. Fonti di informazione**

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Tecnocasa, Tempocasa, Grimaldi Immobiliare, Cia Remax, ecc..

**8.3. Valutazioni**

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. immobile	169.5 mq	€ 186.450,00	€ 186.450,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 1% 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:

€ 1.864,50

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Riduzione del valore del 2%: spese per sanabilità abuso nel giardino e balconi e/o ripristino allo stato quo ante

€ 3.729,00

**8.5. Prezzo base d'asta dell'appartamento**

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

€ 180.856,50





Esecuzione Forzata N. 0179/2020  
 UBI Banca-UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.p.A. [REDACTED]

**Cantina in Messina, C.da Badessa - Coop."Apeiron" Faro Superiore  
 Lotto 002 di 002**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL SECONDO BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

Cantina sito in Messina, Contrada Badessa Coop. "Apeiron" Faro Superiore sito nello stesso fabbricato dell'appartamento lotto 001 della seguente Esecuzione Forzata  
 Tale cantina si trova, piano terra, prima elevazione fuori terra nella scala "D" del Condominio denominato "Apeiron".

Il fabbricato (scala D) in cui si trova l'appartamento è a quattro elevazioni fuori terra con copertura a terrazza.

Tale cantina di mq 8 circa ed altezza utile di ml 2.70 è dotato di chiusura a portoncino e finestra su intercapedine.

In Catasto è individuato al foglio 39, particella 443, subalterno 40, zona cens. 2, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), classe 4, consistenza 8 mq; posto al piano terra, scala D, rendita: € 17,77.

Confina con vano scala, passaggio condominiale, intercapedine condominiale e cantina sub 41.

L'immobile è internamente rifinito.

E' pavimentato con piastrelle di graniglia di cemento e dotato di zoccolatura, le pareti interne sono tutte intonacate e tinteggiate con pitture.

In alcune zone sono presenti piccole macchie di umidità dovute ad infiltrazioni d'acqua.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Cantina	8	1	8	S	Buone

**Caratteristiche descrittive:**

*Fondazioni (struttura):* tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: ottime.

*Strutture verticali (struttura):* materiale: c.a., condizioni: ottime.

*Travi (struttura):* materiale: c.a., condizioni: ottime.

*Solai (struttura):* tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: ottime.

*Scale (struttura):* tipologia: a rampa, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: non presente, condizioni: buone.

*Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: alluminio, condizioni: discrete.

*Pareti esterne (componente edilizia):* materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete.

*Pavim. interna (componente edilizia):* ottima

*Portone di ingresso (componente edilizia):* tipologia: ad un'anta a battente, materiale: legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: discrete.

*Citofonico (impianto):* tipologia: buono.

*Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, senza certificazione.

*Fognatura (impianto):* tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: ottime

*Idrico (impianto):* alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polietilene, condizioni: ottime.

**Certificazione energetica:**

**Classe: Non prevista per questa tipologia di immobile.**

Giudice Dr. Domenico ARMALEO  
 Perito: Ing. Antonio Farinella



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

Per quanto riguarda il caso in questione si è provveduto alla stima secondo il criterio sintetico comparativo.

Il valore stimato è il valore che il bene assume nel mercato e, quindi, il compito del sottoscritto è di ricercare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Il sottoscritto ha proceduto attraverso due fasi:

1. individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
2. attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per applicare tale metodo di stima, il sottoscritto ha dovuto eseguire vari accertamenti circa le compravendite d'immobili simili a quelli in oggetto della stima.

Tali valori hanno consentito la costruzione della serie dei prezzi unitari, escludendo tutti i valori eccezionali per fare in modo che la serie fosse la reale espressione del mercato ordinario.

**8.2. Fonti di informazione**

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Tecnocasa, Tempocasa, Grimaldi Immobiliare, Cia Remax, ecc..

**8.3. Valutazioni**

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. immobile	8 mq	€ 12.000,00	€ 12.000,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore 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:

Nessuna

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

**8.5. Prezzo base d'asta della cantina**

Valore della cantina al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 12.000,00

Messina, 15 marzo 2022

Il perito  
Ing. Antonio Farinella  
*Antonio Farinella*

