

---

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
II SEZIONE CIVILE

**Esecuzione Forzata**

**UNICREDIT S.p.A.**  
contro



N. Gen. Rep. 128/22 R.G.E.

Giudice Dr. **CAROLINA LA TORRE**

**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. FRNNTN72B03L736G - 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)*



Esecuzione Forzata N. 0128/2022  
 UNICREDIT S.p.A. [REDACTED]

**Appartamento in Messina, Villaggio Pezzolo, Via Piazza  
 Lotto 001**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad UN APPARTAMENTO, a tre elevazioni fuori terra e dotato di scala interna, sito in Messina, Villaggio Pezzolo, Via Piazza.

Tale appartamento è costituito dal piano terra da cui ha accesso, un unico grande vano e ripostiglio (oggi destinato a wc), piano primo da cui vi è altro ingresso costituito da ingresso e altro vano e piccolo balcone; piano secondo in cui c'è la cucina e un terrazzino da cui si accede ad un ripostiglio e altro wc.

Su questo piano è stata realizzata, abusivamente, una finestra prospiciente il confine est. I costi per eventuale sanabilità e/o per ripristino allo stato quo ante verranno successivamente calcolati.

L'immobile sia internamente sia esternamente si trova in precarie condizioni manutentive.

Sul prospetto principale sono evidenti distacchi di strati di intonaco dalla facciata e compromissione del copriferro dei balconi e dei frontalini.

Internamente sono presenti vizi (sfondellamento delle pignatte del solaio, parziali crolli del tetto) dovuti alle copiose infiltrazioni dal tetto di copertura che non garantisce protezione ai piani sottostanti e che evidentemente necessiterebbe di un intervento di manutenzione straordinaria.

Le strade di accesso al fabbricato sono molto strette e anguste. Il centro di Pezzolo è raggiungibile con auto e bus ma l'ultimo tratto di strada per raggiungere l'immobile è percorribile a piedi, con mezzi a due ruote o quad.

Il fabbricato di cui l'appartamento fa parte è costituito da tre piani con copertura a tetto.

Il piano terzo è dotato di un terrazzino di circa 12 mq.

Si trova in una posizione molto caratteristica della frazione di Pezzolo con immobili risalenti quasi tutti alla stessa epoca e strade in forte pendenza che si presentano come grandi scalinate.

Il fabbricato tracciato a linee molto semplici è intonato e tinteggiato. Il prospetto principale ha una smussatura molto singolare sul prospetto est proprio per consentire ai mezzi un più facile transito.

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.

Il portoncino di ingresso del piano primo è costituito da metallo e vetro, mentre il portoncino di accesso al piano terra è in legno.

L'appartamento per civile abitazione, oggetto della suddetta stima, è composto da ingresso di mq 8, camera di mq 16, cucina di mq 16.50, ripostiglio di mq 1.60, due bagni uno di mq 3 e l'altro di mq 3.10 e terrazzino di mq 12, grande vano a piano terra di mq 20 oltre alla scala interna che collega tutti i tre livelli.

Ha una superficie catastale di 101 m<sup>2</sup> ed una superficie catastale escluse le aree scoperte di 98 m<sup>2</sup>.

In Catasto è individuato al foglio 188, particella 466, zona cens. 2, categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), classe 8, consistenza 4.5 vani; rendita: € 81,34.

Confina su tre lati con Via Piazza e ad ovest con fabbricato [REDACTED]

L'immobile, sebbene versi in condizioni precarie, è internamente rifinito, tutti gli ambienti compresi i balconi sono pavimentati con piastrelle di gres porcellanato e/o graniglia di cemento, dotati di zoccolatura, le pareti interne sono tutte intonacate e tinteggiate con pitture lavabili e tutti gli ambienti sono dotati di porte di legno tamburato bianco.

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.

Il balcone è dotato di parapetto a elementi metallici.

L'immobile è dotato di infissi di vetro e legno e persiane in legno.

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

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

Non è dotato di impianto di riscaldamento ma c'è un climatizzatore non funzionante.

Giudice Dr. Carolina LA TORRE  
 Perito: Ing. Antonio Farinella



**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

APPARTAMENTO, a tre elevazioni fuori terra e dotato di scala interna, sito in Messina, Villaggio Pezzolo, Via Piazza.

Tale appartamento è costituito dal piano terra da cui ha accesso, un unico grande vano e ripostiglio (oggi destinato a wc); piano primo da cui vi è altro ingresso costituito da ingresso e altro vano e piccolo balcone; piano secondo in cui c'è la cucina e un terrazzino da cui si accede ad un ripostiglio e altro wc.

Su questo piano è stata realizzata, **abusivamente**, una finestra prospiciente il confine est. I costi per eventuale sanabilità e/o per ripristino allo stato quo ante verranno successivamente calcolati.

L'immobile sia internamente sia esternamente si trova in precarie condizioni manutentive. Sul prospetto principale sono evidenti distacchi di strati di intonaco dalla facciata e compromissione del copriferro dei balconi e dei frontalini.

Internamente sono presenti vizi (sfondellamento delle pignatte del solaio, parziali crolli del tetto) dovuti alle copiose infiltrazioni dal tetto di copertura che non garantisce protezione ai piani sottostanti e che evidentemente necessiterebbe di un intervento di manutenzione straordinaria.

Le strade di accesso al fabbricato sono molto strette e anguste. Il centro di Pezzolo è raggiungibile con auto e bus ma l'ultimo tratto di strada per raggiungere l'immobile è percorribile a piedi, con mezzi a due ruote o quad.

Il fabbricato di cui l'appartamento fa parte è costituito da tre piani con copertura a tetto.

Il piano terzo è dotato di un terrazzino di circa 12 mq.

Si trova in una posizione molto caratteristica della frazione di Pezzolo con immobili risalenti quasi tutti alla stessa epoca e strade in forte pendenza che si presentano come grandi scalinate.

Il fabbricato tracciato a linee molto semplici è intonacato e tinteggiato. Il prospetto principale ha una smussatura molto singolare sul prospetto est proprio per consentire ai mezzi un più facile transito.

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.

Il portoncino di ingresso del piano primo è costituito da metallo e vetro, mentre il portoncino di accesso al piano terra è in legno.

L'appartamento per civile abitazione, oggetto della suddetta stima, è composto da ingresso di mq 8, camera di mq 16, cucina di mq 16.50, ripostiglio di mq 1.60, due bagni uno di mq 3 e l'altro di mq 3.10 e terrazzino di mq 12, grande vano a piano terra di mq 20 oltre alla scala interna che collega tutti i tre livelli.

Ha una superficie catastale di 101 m<sup>2</sup> ed una superficie catastale escluse le aree scoperte di 98 m<sup>2</sup>.

L'immobile, sebbene versi in condizioni precarie, è internamente rifinito, tutti gli ambienti compresi i balconi sono pavimentati con piastrelle di gres porcellanato e/o graniglia di cemento, dotati di zoccolatura, le pareti interne sono tutte intonacate e tinteggiate con pitture lavabili e tutti gli ambienti sono dotati di porte di legno tamburato bianco.

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.

Il balcone è dotato di parapetto a elementi metallici.

L'immobile è dotato di infissi di vetro e legno e persiane in legno.

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

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

Non è dotato di impianto di riscaldamento ma c'è un climatizzatore non funzionante.

La zona è parzialmente provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Principali collegamenti pubblici autobus (0.3 Km).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Durante le fasi di sopralluogo, il c.t.u. ha potuto accertare che l'appartamento risulta essere in pieno possesso esclusivo del debitore.



**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 Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- iscrizione di ipoteca volontaria del 6 giugno 1994 ai nn. 14426/1314, in dipendenza del contratto di mutuo rogato dal Notaio Pasquale Contartese da Messina il 02/06/1994 rep. 1712 [REDACTED]

-iscrizione ipoteca volontaria del 30 maggio 2014 ai nn. 11894/1049, in rinnovazione dell'ipoteca volontaria n. 14426/1314 del 06.06.1994, derivante da contratto di mutuo rogato dal Notaio Pasquale Contartese da Messina il 02/06/1994 rep. 17121. [REDACTED]

4.2.2. *Pignoramenti:*  
trascrizione del 21 dicembre 2022 ai nn. 34811/27901, del verbale di pignoramento immobili dell'8 luglio 2022 rep. 2165, emesso dal Tribunale di Messina, a [REDACTED]

4.2.3. *Altri oneri:*

**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: **Nessuna**  
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **Nessuna**  
Spese scadute ed insolute alla data della perizia: **Nessuna.**

**6. ATTUALI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari**

L'appartamento risulta essere di proprietà del [REDACTED]  
M [REDACTED] compravendita (atto notatile pubblico del 30/06/1994 N. Rep. 142843, raccolta N. 17196 notaio Pasquale Contartese, [REDACTED])

[REDACTED] pervenuto per successione di [REDACTED]  
[REDACTED] regolata da testamento pubblico in Notar Alibrandi regolarizzato dal conservatore dell'Archivio Notarile con verbale del 24.09.1984 Reg. al N. 8037.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

La costruzione dell'immobile risulta iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967.



Esecuzione Forzata N. 0128/2022  
UNICREDIT S.p.A.**Descrizione Appartamento in Messina, Villaggio Pezzolo, Via Piazza**

APPARTAMENTO, a tre elevazioni fuori terra e dotato di scala interna, sito in Messina, Villaggio Pezzolo, Via Piazza.

Tale appartamento è costituito dal piano terra da cui ha accesso, un unico grande vano e ripostiglio (oggi destinato a wc), piano primo da cui vi è altro ingresso costituito da ingresso e altro vano e piccolo balconcino; piano secondo in cui c'è la cucina e un terrazzino da cui si accede ad un ripostiglio e altro wc.

Su questo piano è stata realizzata, **abusivamente**, una finestra prospiciente il confine est. I costi per eventuale sanabilità e/o per ripristino allo stato quo ante verranno successivamente calcolati.

L'immobile sia internamente sia esternamente si trova in precarie condizioni manutentive.

Sul prospetto principale sono evidenti distacchi di strati di intonaco dalla facciata e compromissione del copriferro dei balconi e dei frontalini.

Internamente sono presenti vizi (sfondellamento delle pignatte del solaio, parziali crolli del tetto) dovuti alle copiose infiltrazioni dal tetto di copertura che non garantisce protezione ai piani sottostanti e che evidentemente necessiterebbe di un intervento di manutenzione straordinaria.

Le strade di accesso al fabbricato sono molto strette e anguste. Il centro di Pezzolo è raggiungibile con auto e bus ma l'ultimo tratto di strada per raggiungere l'immobile è percorribile a piedi, con mezzi a due ruote o quad.

Il fabbricato di cui l'appartamento fa parte è costituito da tre piani con copertura a tetto.

Il piano terzo è dotato di un terrazzino di circa 12 mq.

Si trova in una posizione molto caratteristica della frazione di Pezzolo con immobili risalenti quasi tutti alla stessa epoca e strade in forte pendenza che si presentano come grandi scalinate.

Il fabbricato tracciato a linee molto semplici è intonacato e tinteggiato. Il prospetto principale ha una smussatura molto singolare sul prospetto est proprio per consentire ai mezzi un più facile transito.

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.

Il portoncino di ingresso del piano primo è costituito da metallo e vetro, mentre il portoncino di accesso al piano terra è in legno.

L'appartamento per civile abitazione, oggetto della suddetta stima, è composto da ingresso di mq 8, camera di mq 16, cucina di mq 16.50, ripostiglio di mq 1.60, due bagni uno di mq 3 e l'altro di mq 3.10 e terrazzino di mq 12, grande vano a piano terra di mq 20 oltre alla scala interna che collega tutti i tre livelli.

Ha una superficie catastale di 101 m<sup>2</sup> ed una superficie catastale escluse le aree scoperte di 98 m<sup>2</sup>.

In Catasto è individuato al foglio 188, particella 466, zona cens. 2, categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), classe 8, consistenza 4.5 vani; rendita: € 81,34.

Confina su tre lati con Via Piazza e ad ovest con fabbricato

L'immobile, sebbene versi in condizioni precarie, è internamente rifinito, tutti gli ambienti compresi i balconi sono pavimentati con piastrelle di gres porcellanato e/o graniglia di cemento, dotati di zoccolatura, le pareti interne sono tutte intonacate e tinteggiate con pitture lavabili e tutti gli ambienti sono dotati di porte di legno tamburato bianco.

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.

Il balcone è dotato di parapetto a elementi metallici.

L'immobile è dotato di infissi di vetro e legno e persiane in legno.

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

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

Non è dotato di impianto di riscaldamento ma c'è un climatizzatore non funzionante.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Appartamento	101	1	101	NSEO	Precarie
Balconi e verande	19.5	0.3	5.85	SE	Buone
	120.5		106.85		

**Caratteristiche descrittive:**

Fondazioni (struttura):

topologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: discrete.

Strutture verticali (struttura):

materiale: muratura e c.a., condizioni: discrete.

Giudice Dr. Carolina LA TORRE  
Perito: Ing. Antonio Farinella

<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: discrete.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: mediocri.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampa, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: non presente, condizioni: discrete.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: legno e vetro, condizioni: discrete.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: mediocri.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	buona
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: ad un'anta a battente, materiale: legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: discrete.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: buono.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, senza certificazione.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: buone
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polietilene, condizioni: buone.

**Certificazione energetica:**Classe: **G** pari a 199,91 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	106,85 mq	€ 350,00/mq	€ 37.397,50

**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:	€ 1.000,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Riduzione del valore: spese per sanabilità abusi e/o ripristino allo stato quo ante	€ 2.000,00

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

Giudice Dr. Carolina LA TORRE  
Perito: Ing. Antonio Farinella



Esecuzione Forzata N. 0138/2023  
UNICREDIT S.p.A.

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

€ 34.397,50

Messina, 23 maggio 2023

Il perito  
Ing. Antonio Farinella  
*Antonio Farinella*

Giudice Dr. Carolina LA TORRE  
Perito: Ing. Antonio Farinella

