
TRIBUNALE DI MESSINA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
Italfondario SpA



N. Gen. Rep. 000217/13

Giudice Dr. **Daniele Carlo Madia**
Custode Giudiziario avv. **Giuseppe Celi**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Giuseppe Furrer
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 2025
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1398/97



con studio in Messina (Messina) via Chiesa dei Marinai n. 12 isol. 448
telefono: 090364112
cellulare: 3476013440
fax: 090364112
email: giuseppefurrer@libero.it

Beni in Messina (Messina) Via Salita Tremonti n. 25/48
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) Via Salita Tremonti n. 25/48.

Composto da posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 138
Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [REDACTED] 100 mappale 412 subalterno 1, 3, categoria A/4, classe 8, composto da vani 7 vani, posto al piano T, - rendita: € 126,53.

Coerenze: L'immobile confina a nord, sud ed ovest con fabbricati e terreni di altre ditte; ad est con via Salita Tremonti

- fabbricati: intestata a [REDACTED] 100 mappale 412 subalterno 2, categoria A/4, classe 5, composto da vani 2 vani, posto al piano T, - rendita: € 21,69.

Coerenze: L'immobile confina a nord, sud ed ovest con fabbricati e terreni di altre ditte; ad est con via Salita Tremonti

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: farmacie (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (3), autobus (0,5), ().

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato [REDACTED] 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 **BANCA COMMERCIALE ITALIANA S.P.A**, contro [REDACTED]

[REDACTED] notaia di Notar dott.ssa Maria Cristina Pellizzeri in data 12/05/2014
iscritto a Messina in data 04/05/2000 ai nn. 10462/1241

importo ipoteca: £. 240.000.000

importo capitale: £. 120.000.000

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto di precetto a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. contro [REDACTED]

in data 12/06/2015 trascritto a Messina in data 01/07/2013 ai nn. 16583/12992

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:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Non risulta aggiornata la planimetria catastale estrapolata dal CTU presso l'agenzia delle Entrate di Messina (catasto fabbricati) regolarizzabili mediante Doc. Fa. elaborazione planimetria aggiornata e presentazione ufficio di competenza compreso oneri e spese del professionista incaricato: € 350,00
Oneri totali: € 350,00

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]retario dal 29/01/2002 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di dott.ssa Maria Cristina Macri Pellizzeri in data 26/04/2000 trascritto a Messina in data 04/05/2000 ai nn. 10461/8791

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Trattasi di fabbricato di antica costruzione (antecedente al 1967) di tipologia popolare

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) Via Salita Tremonti n. 25/48.

Composto da posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **138**

Identificato in catasto:

- fabbricati: [REDACTED]io 100 mappale 412 subalterno 1, 3, categoria A/4, classe 8, composto da vani 7 vani, posto al piano T, - rendita: € 126,53.

Coerenze: L'immobile confina a nord, sud ed ovest con fabbricati e terreni di altre ditte; ad est con via Salita Tremonti

- fabbricati: intestata a [REDACTED]lio 100 mappale 412 subalterno 2, categoria A/4, classe 5, composto da vani 2 vani, posto al piano T, - rendita: € 21,69.

Coerenze: L'immobile confina a nord, sud ed ovest con fabbricati e terreni di altre ditte; ad est con via Salita Tremonti

L'edificio è stato costruito nel antecedente al 1967.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 3,00.

L'immobile risulta di proprietà dei debitori eseguiti per 1/2 ciascuno ed in regime di comunione dei beni

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.D.R. n. 686/2002 e n. 858/2003 l'immobile è identificato nella zona "PPR" Piani particolareggiati di risanamento "Residenze"

Norme tecniche ed indici:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie commerciale	Sup. reale lorda	106,00	1,00	106,00
Pertinenza esterna	Sup. reale lorda	160,00	0,20	32,00
	Sup. reale lorda	266,00		138,00

Giudice Dr. Daniele Carlo Madia
Curatore/Custode: avv. Giuseppe Celi
Perito: Ing. Giuseppe Furrer

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Nel valutare l'immobile in oggetto il sottoscritto ha assunto informazioni presso alcune agenzie immobiliari di zona e operatori economici operanti nella zona, relativamente al più probabile valore di mercato di immobili compravenduti in aree limitrofe, con uguale destinazione a civile abitazione di tipologia popolare, tenuto conto delle epoche di costruzione dell'immobile, delle caratteristiche costruttive e di rifinitura, del suo stato di conservazione e di manutenzione, della sua esposizione, della distribuzione e del taglio degli ambienti. Tenendo conto del particolare momento di staticità attraversato dal mercato immobiliare, sono stati presi a stretto riferimento i valori indicati dalla Banca dati dell'OMI, riferiti al secondo semestre 2013.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Tecnocasa, Mediazione casa, ecc., Banca dati delle quotazioni immobiliari valide al II° semestre 2013..

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

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
Superficie commerciale	106,00	€ 970,00	€ 102.820,00
Pertinenza esterna	32,00	€ 970,00	€ 31.040,00
	138,00		€ 133.860,00

- Valore corpo:	€ 133.860,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 133.860,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 133.860,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	138	€ 133.860,00	€ 133.860,00

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:

€ 20.079,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 350,00

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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 113.781,00

Giudice Dr. Daniele Carlo Madia
Curatore/Custode: avv. Giuseppe Celi
Perito: Ing. Giuseppe Furrer

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 113.431,00

Relazione lotto 001 creata in data 16/05/2014
Codice documento: E080-13-000217-001

il perito
Ing. Giuseppe Furrer

Tribunale di Messina
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Procedura N. 217/13 R. G. Es.

Allegati all'Elaborato peritale

1. Verbale di sopralluogo
2. Certificazione APE

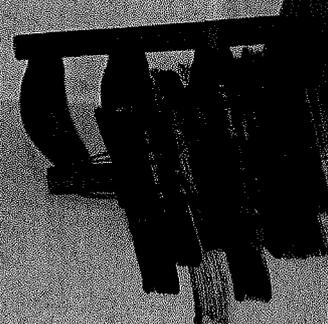
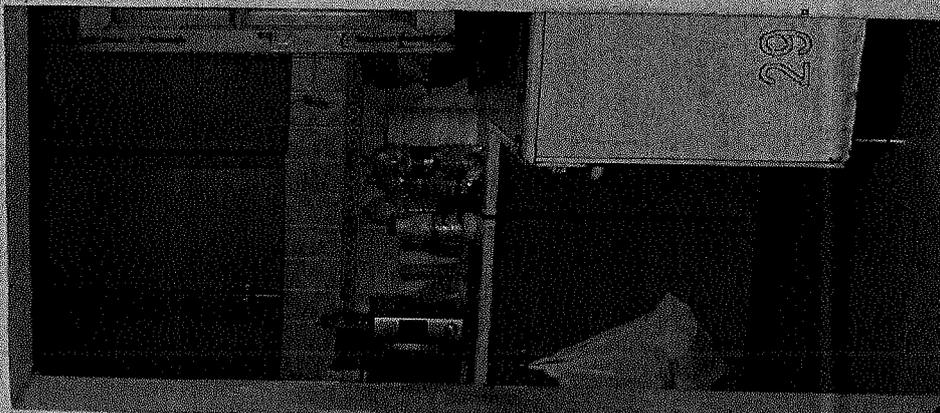
Lotto 1

3. Estratto del foglio di mappa catastale n. 100 particella 412 di Messina
4. Visure attuali dell'immobile
5. Visure storiche dell'immobile
6. Planimetrie catastali fg. 100 particella 412 sub 1 e sub 3
7. N. 12 fotografie scelte a campione del sopralluogo espletato
8. CD-ROM



29.04.2014 15:31

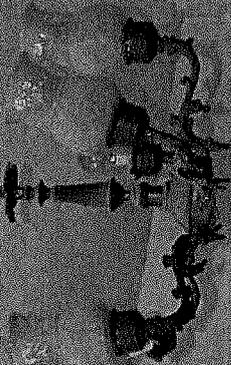
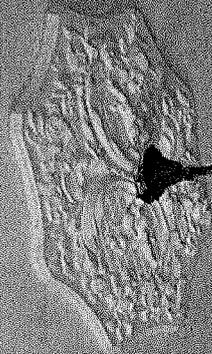
29.04.2014 16:39





29.04.2014 16:40





29.04.2014 16:40

29.04.2014 16:40

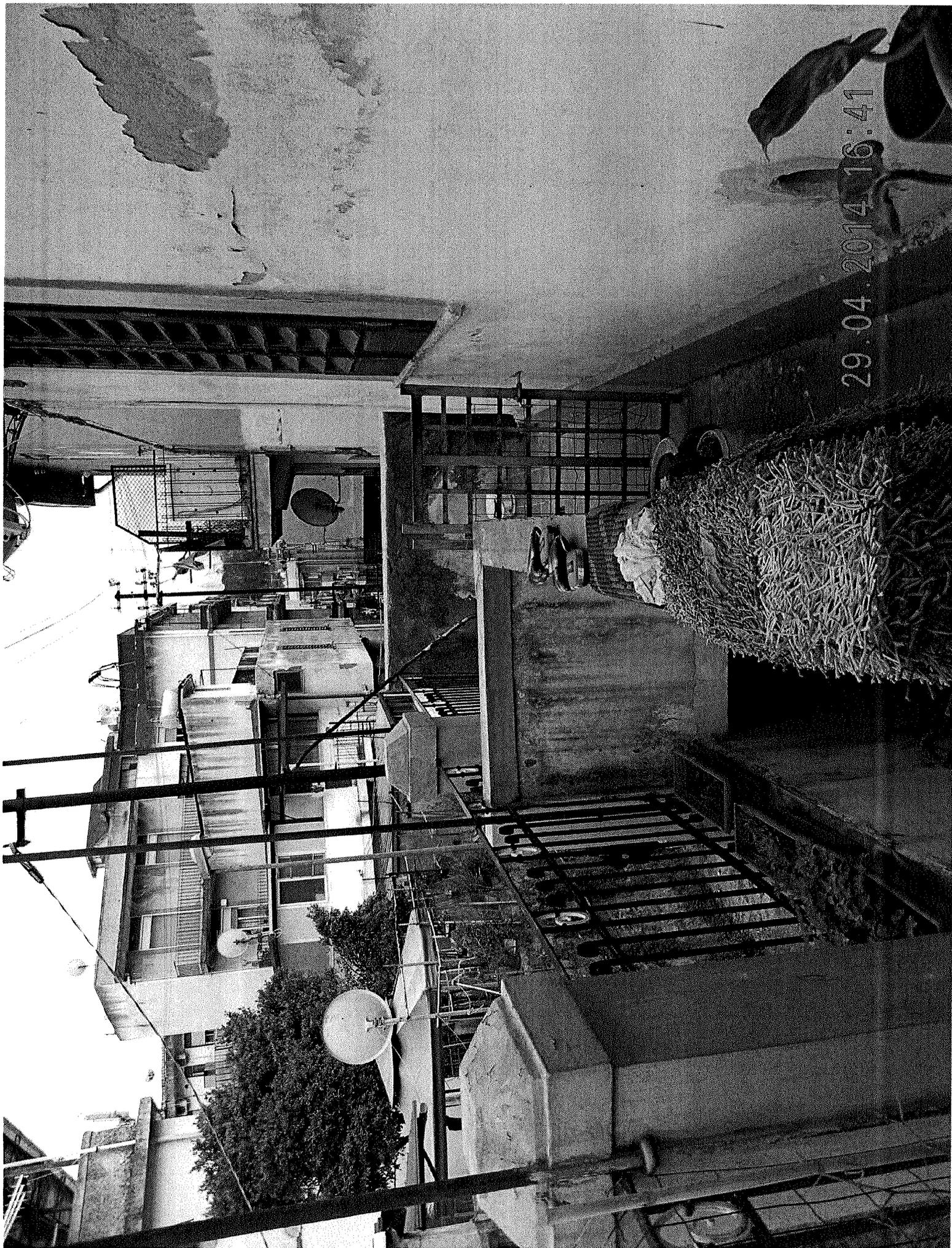


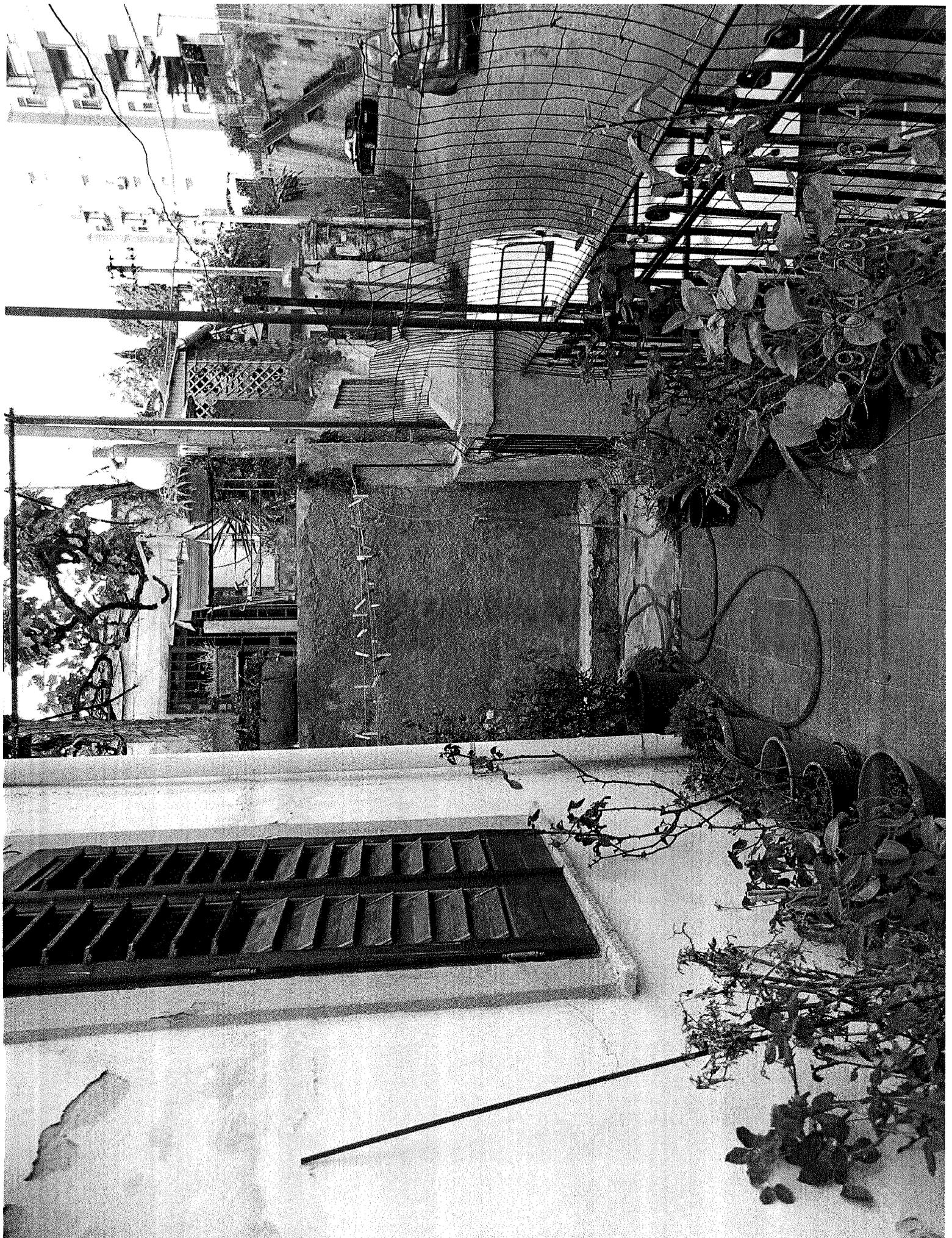


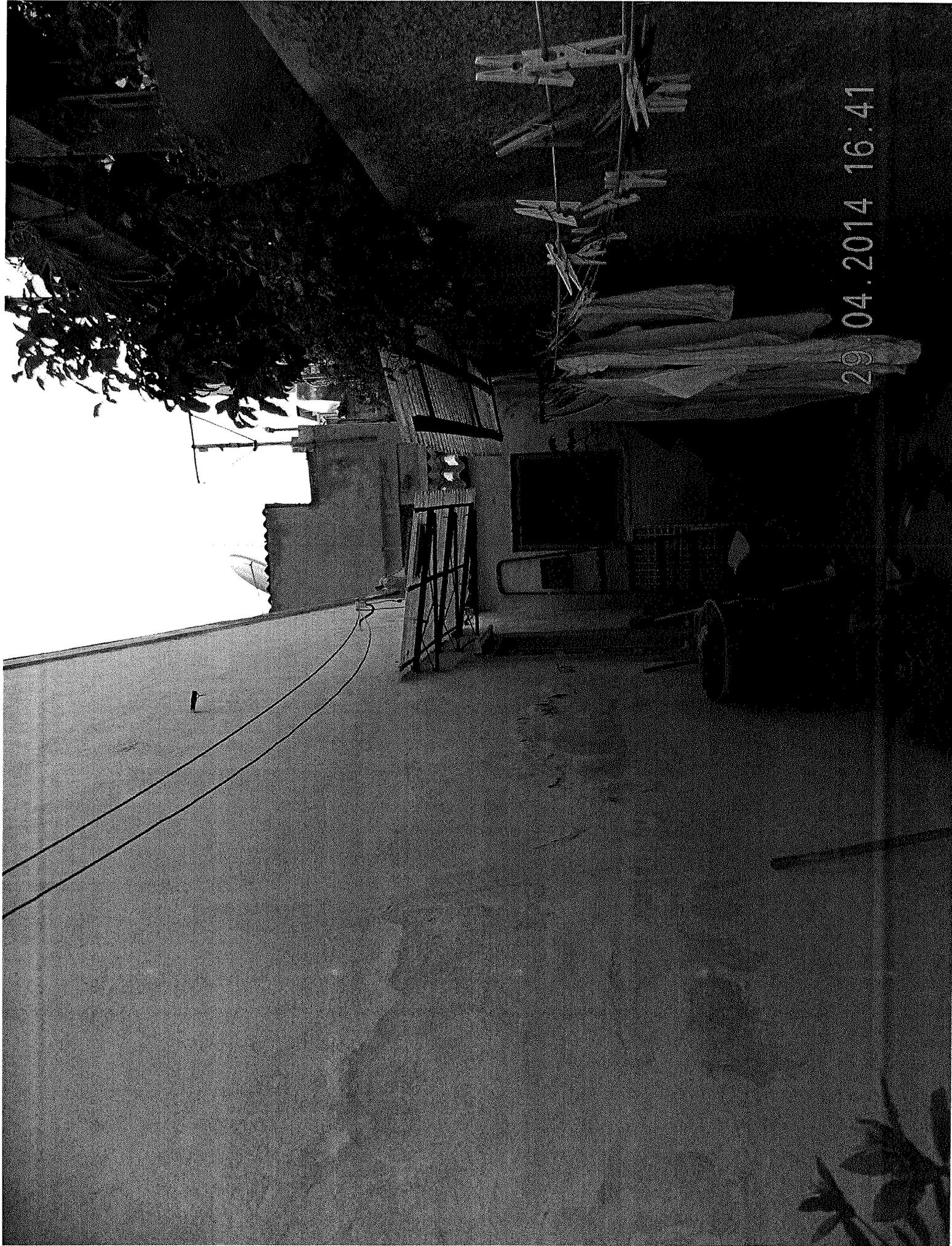
29.04.2014 16:40



29.04.2014 16:40







29.04.2014 16:41

29.04.2014 16:41



29.04.2014 16:41







29.04.2014 17:15



29.04.2014 17:15

29.04.2014 17:15

