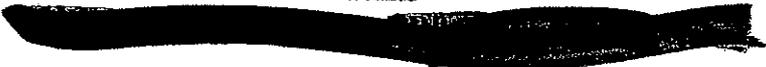

TRIBUNALE DI MESSINA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
UNICREDIT S.P.A.-Unicredit Credit Management Bank Spa
contro



N. Gen. Rep. 000354/16

Giudice Dr. Dr. Antonino Orifici

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Sergio Romano
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 1961
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1321
C.F. RMDSRG64C06F158K- P.Iva 01948450836

con studio in Messina (Messina) Via Lenzi n.3
telefono: 090674328
cellulare: 3474441241

email: serom@fiscali.it

Esecuzione Forzata N. 90075/016
UNICREDIT S.P.A. - Unicredit Credit Management Bank Spa confro

Beni in Messina (Messina) Via 30/N
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) frazione Messina/Villaggio Aldisio Via 30/N.

Composto da un appartamento per civile abitazione sito in un fabbricato a tre elevazioni fuori terra.

L'accesso al fabbricato avviene dalla via 30/N attraverso una rampa di scale e relativo portone d'ingresso di tipo metallici. (vedi foto n.1 e n.2) L'accesso all'unità immobiliare sita al primo piano avviene tramite porta d'ingresso in legno, munita di serratura di sicurezza, quest'ultima non completa delle aste verticali. La porta presenta segni di effrazione a seguito d'intrusione in casa di malviventi. (vedi foto n.3) L'ingresso comprensivo del disimpegno ha una superficie di circa 4,90 mq. Su una porzione della parte laterale vi è posizionato il "salvavita" ed il citofono. (vedi foto n.3, n.4 e n.6) Dall'ingresso si accede ad un'altro disimpegno di circa 1,87 mq che consente l'accesso tramite due infissi alla cucina ed al bagno. La cucina ha una superficie complessiva di circa 15,06 mq, ottenuta dall'originario locale di circa 11,84 mq con annesso balcone di circa 3,22, oggi modificato e facente parte di un unico ambiente. L'accesso alla cucina dal disimpegno avviene tramite un infisso di legno e vetri in cattivo stato di conservazione ed anche privo di maniglia. (vedi foto n.7) Una parte del locale ha le pareti perimetrali rivestite, per un'altezza fino a due metri, con mattonelle di ceramica aventi dimensioni di 20 cm x 25. Il locale riceve aria e luce tramite di n.3 infissi esterni di tipo metallico in alluminio preverniciato di cui due sono del tipo a finestra a due ante scorrevoli dotati di avvolgibili e realizzati sull'originaria area balcone il terzo ad un'anta consente l'accesso ad un nuovo balcone realizzato di circa 5,74 mq. L'area dell'originario balcone è occupata dalla cucina e dal lavello (vedi foto n.10, n.11, n.12 e n.13); l'intonaco del soffitto risulta ammollato e non eseguito a regola d'arte. (vedi foto n.14 e n.15) L'infisso esterno per l'accesso al nuovo balcone è in cattivo stato di conservazione. (vedi foto n.16) Nel balcone una porzione di circa 1,40 mq è destinata a ripostiglio, realizzato con struttura precaria in alluminio e vetri. Sulla parete Sud della cucina vi è un climatizzatore. (vedi foto n.9) Con accesso dal sopracitato disimpegno vi è il bagno di circa 4,73 mq. L'infisso interno in legno è in cattivo stato di conservazione. (vedi foto n.17) Gli apparecchi sanitari quali w.c., bidet, lavabo e vasca e la rubinetteria sono in cattivo stato di conservazione. (vedi foto n.19, n.20, n.24 e n.25). Originariamente il locale era munito di apertura con infisso esterno metallico di tipo a vasistas oggi è in parte mancante pertanto l'ambiente è in comunicazione con la cucina. (vedi foto n.21) Nel soffitto soprastante la vasca da bagno si denota una porzione di intonaco e tinteggiatura ammollata. (vedi foto n.22) La camera da letto matrimoniale ha una superficie di circa 13,10 mq, l'infisso interno risulta in cattivo stato di conservazione (vedi foto n.26); la tinteggiatura di una parete è differente dalle altre per dare un effetto decorativo all'ambiente. (vedi foto n.27, n.28 e n.30) Risulta munita di apertura con infisso esterno del tipo a balcone a due ante in legno ed avvolgibile, (vedi foto n.29) che permette l'accesso ad un balcone di circa 5,50 mq. Sulla parete Est è posizionato un climatizzatore. (vedi foto n.30) L'altra camera da letto è di circa 13,95 mq, è dotata d'infisso interno di legno e vetri (vedi foto n.31) la pavimentazione è con le stesse mattonelle dell'altra camera da letto, risulta anch'essa munita di apertura con infisso in legno a due ante di tipo a balcone e con accesso allo stesso balcone di circa 5,50 mq. (vedi foto n.32). La tinteggiatura delle pareti in cattivo stato di conservazione particolarmente evidente con macchie di muffa nella zona tra soffitto e parete laterale. (vedi foto n.33) L'accesso al soggiorno avviene dal disimpegno tramite infisso in legno; una parte della cornice del telaio fisso risulta divelta (vedi foto n.34 e n.35). Ha una superficie di circa 20,00 mq., è pavimentato con le stesse mattonelle delle altre camere, una parete risulta tinteggiata in maniera diversa rispetto alle altre per dare un particolare effetto decorativo (vedi foto n.36 e n.37). Il locale è munito di un'apertura con infisso esterno metallico del tipo a balcone a due ante, dotato di avvolgibile. (vedi foto n.38) che permette l'accesso al realizzato balcone di circa 5,74 mq. (vedi foto n.39) Sullo stesso balcone vi è un ripostiglio in struttura precaria alluminio e vetro in cattivo stato di conservazione; (vedi foto n.40) Inoltre sulla parete laterale vi sono lo scaldacqua a gas ed il compressore del climatizzatore della cucina. (vedi foto n.41 e n.42)

La superficie complessiva dell'appartamento è di circa 81,90 mq; la superficie del balcone lato Est è di circa 5,50 mq; la superficie del (nuovo) balcone lato Ovest è di circa 5,74 mq posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 0

Esecuzione Forzata N.000354/16

UNICREDIT S.P.A.-Unicredit Credit Management Bank Spa contro

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted]
 foglio 132 mappale 1477 subalterno 3, categoria A/2, classe 9, superficie catastale 87 mq,
 composto da vani 5 vani, posto al piano 1, - rendita: €.198,84.
 Coerenze: L'unità immobiliare confina a Nord con vano scala ed appartamento altra ditta
 (Alloggio n.56), ad Est con Via 30/N, a Sud con appartamento altra ditta (Alloggio n.48,
 Pal.7), ad Ovest con giardino sottostante appartamento (Alloggio n.53).(vedi allegato n.1)
 Note: L'unità immobiliare come risulta dall'atto di compravendita e dalla visura catastale
 risulta intestata nella misura di 1/2 ad entrambi i proprietari. (Vedi allegato n.1 e n.8)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità immobiliare di proprietà dei debitori eseguiti, come da atto di compravendita,(vedi allegato n.1)fa parte di un unico lotto. E' raggiungibile dal centro della città di Messina (Piazza Cairoli) tramite linea tramviaria in direzione Sud e fermata al capolinea; successivamente tramite autobus con direzione Ovest sul Viale Gazzi fino all'arrivo in prossimità del Villaggio Santo Bordonaro. Sul lato opposto del villaggio Santo si trova il Rione Aldisio; la via 30/N dove si trova l'unità immobiliare è in prossimità della Farmacia.

Lotto rappresentato da un appartamento per civile abitazione, sito in Messina Rione Aldisio Via 30/N Pal.8 primo piano (Alloggio n.55). confinante a Nord con unità immobiliare altra ditta (Alloggio n.56) e vano scala, ad Est con Via 30/N (Vedi foto n.1 e n.2), a Sud con unità immobiliare altra ditta (Alloggio n.48 Pal.7) ad Ovest con giardino di pertinenza sottostante unità immobiliare (Alloggio n.53). (Vedi allegato n.1 e n.9)

Caratteristiche zona: periferica residenziale (degradata) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (buono), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), supermercato (sufficiente), ().
 la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Rione Gazzi.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,3), autostrada (0,5), ferrovia (1), porto (5), tangenziale (0,4).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] in qualità di proprietario del bene

L'unità immobiliare è occupata dai debitori eseguiti i quali risultano proprietari in virtù di atto di [redacted]

Il C.T.O. ha effettuato accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate "Ufficio Territoriale di Messina" al fine di reperire atti di locazione. Dalle ricerche esperite non sono stati trovati atti di locazione con nominativi dei debitori eseguiti per l'immobile pignorato. (vedi allegato n.2)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Damande 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:*

Giudice Dr. Dr. Antonino Orifici
 Perito: Ing. Sergio Romano

Esecuzione Forzata N.060354/16

UNICREDIT S.P.A.-Unicredit Credit Management Bank Spa contro

Iscrizione volontaria (cancellata il 15/01/2018) derivante da Mutuo a favore di **UNICREDIT BANCA S.P.A. BOLOGNA**, contro [redacted] a firma di Notaio Dott. Michele Giuffrida in data 20/07/2004 [redacted] registrato a Messina in data 20/07/2004 [redacted] iscritto a Messina in data 21/07/2004 ai nn.

importo ipoteca: €.160.000,00

importo capitale: €.80.000,00

(Vedi allegato n.3 e n.7) e certificazione notarile in atti procedura esecutiva..

Iscrizione legale (Attiva) a favore di **SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE-MESSINA**, contro [redacted] in data 06/11/2009 iscritto a Messina in data 19/11/2009 ai nn. 39511/7765

importo ipoteca: €.82.556,82

importo capitale: €.41.278,41

(Vedi allegato n.3) e certificazione notarile in atti di procedura esecutiva..

Riferito limitatamente a: 1/2

Iscrizione legale (Attiva) [redacted] di **SERIT SICILIA S.P.A. - MESSINA**, contro [redacted] in data 09/10/2010 in data 22/10/2010 ai nn. 32944/5921

importo ipoteca: €.24.379,28

importo capitale: €.12.189,64

(Vedi allegato n.3) e certificazione notarile in atti di procedura esecutiva..

Riferito limitatamente a: 1/2

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di **RAFFA Rosa** contro [redacted] a firma di Tribunale di Messina in data 17/10/2011 in data 24/11/2011 ai nn. 35109/25690 - (Vedi allegato n.3) e certificazione notarile in atti di procedura esecutiva..

Riferito limitatamente a: 1/2

Pignoramento a favore di **UNICREDIT S.P.A. - Roma** contro [redacted] a firma di Tribunale di Messina in data 22/12/2016 in data 31/01/2017 ai nn. 2294/1796 - (Vedi allegato n.3) e certificazione notarile in atti di procedura esecutiva..

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:**

Giudice Dr. Dr. Antonino Orifici
Perito: Ing. Sergio Romano

Sono state riscontrate le seguenti difformità: chiusura dell'originario balcone lato Ovest, con aumento di superficie e volumetria per il locale cucina; realizzazione di nuovo balcone sempre sul lato Ovest di maggiore superficie con accesso dai locali cucina e soggiorno. Nel nuovo manufatto realizzato, una parte di esso, circa 1,40 mq sono occupati da un ripostiglio realizzato in struttura precaria con alluminio e vetro. A seguito di tale realizzazione, risultano diversi il numero e la posizione degli infissi esterni, alcuni modificati per la nuova funzione, da finestra a balcone nel soggiorno) Tali variazioni risultano riscontrabili dal confronto tra la planimetria stato di fatto e la planimetria catastale. (vedi allegati n.10 e n.9) regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L. 28/2/85, n.47) In considerazione degli abusi commessi si applica la legge 47/85 con successive modifiche ed integrazioni ex.art.13. Nel D.P.R. 06/06/2001 n.380 all'art.36 prevede che il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, "possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente" il rilascio del permesso è subordinato al pagamento dell'oblazione. Nell'art.37 del D.P.R. (interventi eseguiti in assenza o in difformità della denuncia d'inizio attività e accertamento di conformità) al comma 4 prevede che il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria versando la somma, non superiore a 5.164 e non inferiore a 516 euro stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. Da conteggi eseguiti separatamente si avrà: sanzioni per mancate autorizzazione, somme in relazione all'aumento di valore e contributo per chiusura di parte del nuovo balcone. Il C.T.U. non ha elementi per risalire all'epoca in cui è stato commesso l'abuso, nell'atto di compravendita dei debitori eseguiti figura soltanto che la costruzione risulta iniziata in data anteriore al 01/09/1967 e che, successivamente, non sono intervenute modifiche ed opere soggette a sanatoria. (vedi allegato n.1)

Sanzione per mancate autorizzazioni: € 1.032,00

Somma da versare per sanatoria in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutate forfettariamente: € 2.000,00

Somma da versare per la chiusura di porzione del nuovo balcone: € 35,00

Onorario professionista per regolarizzare pratica di sanatoria: € 1.500,00

Oneri totali: € 4.567,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: chiusura dell'originario balcone lato Ovest, con aumento di superficie e volumetria per il locale cucina; realizzazione di nuovo balcone sempre sul lato Ovest di maggiore superficie con accesso dai locali cucina e soggiorno. Nel nuovo manufatto realizzato, una parte di esso, circa 1,40 mq sono occupati da un ripostiglio realizzato in struttura precaria con alluminio e vetro. A seguito di tale realizzazione, risultano diversi il numero e la posizione degli infissi esterni, alcuni modificati per la nuova funzione, da finestra a balcone nel soggiorno) Tali variazioni risultano riscontrabili dal confronto tra la planimetria stato di fatto e la planimetria catastale. (vedi allegati n. 10 e n.9) regolarizzabili mediante Le stesse sono state regolarizzate dal C.T.U. per come richiesto nel mandato. (vedi allegati n.11) Nonostante la chiusura del balcone esistente, con conseguente aumento di superfici e volumetria dell'unità immobiliare e la realizzazione del nuovo balcone risultano abusi edilizi, presso l'Ufficio tecnico del Catasto è stata reperita soltanto copia dell'originaria planimetria catastale. (vedi allegato n.9) Il C.T.U. non ha conoscenza dell'epoca in cui sono state realizzate le sopradette modifiche.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 180,00

Giudice Dr. Dr. Antonino Orifici
Perito: Ing. Sergio Romano

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
 Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Per quanto dichiarato verbalmente dai debitori eseguiti, durante il sopralluogo, le spese condominiali medie annue sono di circa € 180,00, pari a circa € 15,00 al mese.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:
 [redacted] proprietario dal 20/07/2004 ad oggi [redacted] di [redacted] registrato a Messina in data 20/07/2004 [redacted] Vedi atto di compravendita (allegato n.1), visura Conservatoria Registri Immobiliari (allegato n.3) e certificazione notarile in atti di procedura esecutiva.
 Riferito limitatamente a: 1/2

[redacted] proprietario dal 21/07/2004 ad oggi [redacted] di [redacted] registrato a Messina in data 21/07/2004 al nr. [redacted] Vedi atto di compravendita (allegato n.1), visura Conservatoria Registri Immobiliari (allegato n.3) e certificazione notarile in atti di procedura esecutiva.
 Riferito limitatamente a: 1/2

6.2 Precedenti proprietari:
 [redacted] proprietario dal 31/03/1999 al 20/07/2004 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Dott.ssa Maria Zumbo in data 31/03/1999 registrato a Messina in data 12/04/1999 [redacted] di [redacted] atto di compravendita (Allegato n.1) e certificazione notarile in atti di procedura esecutiva.
 Riferito limitatamente a: 1
 ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI MESSINA proprietario da data antecedente il ventennio al 31/03/1999 Vedi certificazione notarile allegata in atti della procedura esecutiva.

7. PRATICHE EDILIZIE:

[redacted] per lavori di Costruzione di 12 fabbricati (in esecuzione alla Legge 25/01/1962 n.25) intestata a Costruzione di n.12 palazzine comprendenti n.90 alloggi e n.12 botteghe nel Villaggio Aldisio. L'abitabilità è stata rilasciata in data 11/06/1970 - n. prot. 645 Dalla documentazione reperita presso l'Archivio dell' I.A.C.P. di Messina (vedi allegato n.4) risulta che la costruzione ha interessato 12 palazzine comprendenti 90 alloggi e n.12 botteghe nel Villaggio Aldisio, eseguite dall'Impresa di [redacted] con contratto del 18/10/1967 n.17158 di rep., i lavori come risulta da apposita certificazione sono iniziati il 13/11/1967 ed ultimati in data 12/03/1970 come risulta da Nota del Genio Civile di Messina con data 22/05/1970. (vedi allegato n.5) A seguito d'ispezione dell'Ufficiale sanitario in 16/04/1970 e viste le varie istanze in data 11/06/1970 viene rilasciato il certificato d'abitabilità. (vedi allegato n.6)

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) frazione Messina/Villaggio Aldisio Via 30/N.

Composto da un appartamento per civile abitazione sito in un fabbricato a tre elevazioni fuori terra.

L'accesso al fabbricato avviene dalla via 30/N attraverso una rampa di scale e relativo portone d'ingresso di tipo metallici. (vedi foto n.1 e n.2) L'accesso all'unità immobiliare sita al primo piano avviene tramite porta d'ingresso in legno, munita di serratura di sicurezza, quest'ultima non completa delle aste verticali. La porta presenta segni di effrazione a seguito d'intrusione in casa di malviventi. (vedi foto n.3) L'ingresso comprensivo del disimpegno ha una superficie di circa 4,90 mq. Su una porzione della parte laterale vi è posizionato il "salvavita" ed il citofono. (vedi foto n.3, n.4 e n.6) Dall'ingresso si accede ad un'altro disimpegno di circa 1,87 mq che consente l'accesso tramite due infissi alla cucina ed al bagno. La cucina ha una superficie complessiva di circa 15,06 mq, ottenuta dall'originario locale di circa 11,84 mq con annesso balcone di circa 3,22, oggi modificato e facente parte di un unico ambiente. L'accesso alla cucina dal disimpegno avviene tramite un infisso di legno e vetri in cattivo stato di conservazione ed anche privo di maniglia. (vedi foto n.7) Una parte del locale ha le pareti perimetrali rivestite, per un'altezza fino a due metri, con mattonelle di ceramica aventi dimensioni di 20 cm x 25. Il locale riceve aria e luce tramite di n.3 infissi esterni di tipo metallico in alluminio verniciato di cui due sono del tipo a finestra a due ante scorrevoli dotati di avvolgibili e realizzati sull'originaria area balcone il terzo ad un'anta consente l'accesso ad un nuovo balcone realizzato di circa 5,74 mq. L'area dell'originario balcone è occupata dalla cucina e dal lavello (vedi foto n.10, n.11, n.12 e n.13); l'intonaco del soffitto risulta ammalorato e non eseguito a regola d'arte. (vedi foto n.14 e n.15) L'infisso esterno per l'accesso al nuovo balcone è in cattivo stato di conservazione. (vedi foto n.16) Nel balcone una porzione di circa 1,40 mq è destinata a ripostiglio, realizzato con struttura precaria in alluminio e vetri. Sulla parete Sud della cucina vi è un climatizzatore. (vedi foto n.9) Con accesso dal sopracitato disimpegno vi è il bagno di circa 4,73 mq. L'infisso interno in legno è in cattivo stato di conservazione. (vedi foto n.17) Gli apparecchi sanitari quali w.c., bidet, lavabo e vasca e la rubinetteria sono in cattivo stato di conservazione. (vedi foto n.19, n.20, n.24 e n.25). Originariamente il locale era munito di apertura con infisso esterno metallico di tipo a vasistas oggi è in parte mancante pertanto l'ambiente è in comunicazione con la cucina. (vedi foto n.21) Nel soffitto soprastante la vasca da bagno si denota una porzione di intonaco e tinteggiatura ammalorata. (vedi foto n.22) La camera da letto matrimoniale ha una superficie di circa 13,10 mq, l'infisso interno risulta in cattivo stato di conservazione (vedi foto n.26); la tinteggiatura di una parete è differente dalle altre per dare un effetto decorativo all'ambiente. (vedi foto n.27, n.28 e n.30) Risulta munita di apertura con infisso esterno del tipo a balcone a due ante in legno ed avvolgibile, (vedi foto n.29) che permette l'accesso ad un balcone di circa 5,50 mq. Sulla parete Est è posizionato un climatizzatore. (vedi foto n.30) L'altra camera da letto è di circa 13,95 mq. è dotata d'infisso interno di legno e vetri (vedi foto n.31) la pavimentazione è con le stesse mattonelle dell'altra camera da letto, risulta anch'essa munita di apertura con infisso in legno a due ante di tipo a balcone e con accesso allo stesso balcone di circa 5,50 mq. (vedi foto n.32). La tinteggiatura delle pareti in cattivo stato di conservazione particolarmente evidente con macchie di muffa nella zona tra soffitto e parete laterale. (vedi foto n.33) L'accesso al soggiorno avviene dal disimpegno tramite infisso in legno; una parte della cornice del telaio fisso risulta divelta (vedi foto n.34 e n.35). Ha una superficie di circa 20,00 mq., è pavimentato con le stesse mattonelle delle altre camere, una parete risulta tinteggiata in maniera diversa rispetto alle altre per dare un particolare effetto decorativo (vedi foto n.36 e n.37). Il locale è munito di un'apertura con infisso esterno metallico del tipo a balcone a due ante, dotato di avvolgibile. (vedi foto n.38) che permette l'accesso al realizzato balcone di circa 5,74 mq. (vedi foto n.39) Sullo stesso balcone vi è un ripostiglio in struttura precaria alluminio e vetro in cattivo stato di conservazione; (vedi foto n.40) Inoltre sulla parete laterale vi sono lo scaldacqua a gas ed il compressore del climatizzatore della cucina. (vedi foto n.41 e n.42)

La superficie complessiva dell'appartamento è di circa 81,90 mq; la superficie del balcone lato Est è di circa 5,50 mq; la superficie del (nuovo) balcone lato Ovest è di circa 5,74 mq. posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 0

Esecuzione Forzata N.000354/16
 UNICREDIT S.P.A.-Unicredit Credit Management Bank Spa contro

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 132 mappale 1477 subalterno 3, categoria A/2, classe 9, superficie catastale 93,14 mq, composto da vani 5 vani, posto al piano 1, - rendita: €.198,84.

Coerenze: L'unità immobiliare confina a Nord con vano scala ed appartamento altra ditta (Alloggio n.56), ad Est con Via 30/N, a Sud con appartamento altra ditta (Alloggio n.48, Pal.7), ad Ovest con giardino sottostante appartamento (Alloggio n.53).(vedi allegato n.1)

Note: L'unità immobiliare come risulta dall'atto di compravendita e dalla visura catastale risulta intestata nella misura di 1/2 ad entrambi i proprietari. (Vedi allegato n.1 e n.8)

L'edificio è stato costruito nel prima del 01/09/1967.

L'unità immobiliare è identificata con il numero Pal.8 Alloggio n.55 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,95 m.

L'unità immobiliare come risulta dalla visura catastale e dall'atto di compravendita è intestata ad entrambi (coniugi) i debitori esecutati. (Vedi allegati n.1 e n.8)

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-Er

Norme tecniche ed indici: La zona PPR ricade in zona B1-Ambito E- Bordonaro con indice zero.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
superficie residenziale lorda dell'unità immobiliare destinata a civile abitazione circa 82,50 mq.	Sup. reale lorda	81,90	1,00	81,90
superficie lorda non residenziale destinata a balconi circa 11,62 mq.	Sup. reale lorda	11,24	0,25	2,81
	Sup. reale lorda	93,14		84,71

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

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

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: sufficienti.

Copertura:

tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.

Balconi:

Note: Scala a rampe parallele a servizio del fabbricato.

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Note: Sul lato Ovest l'originario balcone è stato accorpato al locale cucina, divenendo superficie residenziale, (vedi foto n. 10, n.11, n.12 e n.13) E' stato realizzato un nuovo balcone in c.a. avente dimensioni di circa 4,20 m x 1,35 m ed una parte di detta superficie circa 1,40 mq è occupata da un ripostiglio realizzato in struttura precaria alluminio e vetri. (vedi foto n.40)

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello:

tipologia: tripla anta a battente, materiale: acciaio e vetri, apertura: elettrica, condizioni: sufficienti.

Note: Cancello d'ingresso al fabbricato (vedi foto n.1 e n.2)

Giudice Dr. Dr. Antonino Orifici
 Perito: Ing. Sergio Romano

- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, ante scorrevoli e vasistas., materiale: legno, alluminio e ferro., protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: scarse.
 Note: L'unità immobiliare presenta diverse tipologie d'infissi esterni ed alcuni in cattivo stato di conservazione. Vi sono infissi del tipo ad ante scorrevoli e balcone a singola anta a battente in alluminio e vetri (vedi foto n.15, n.16 e n.40); del tipo a vasistas in ferro (vedi foto n.21); del tipo a doppia anta a battente in legno ed in alluminio. (vedi foto n.29, n.32 e n.38)
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato e legno e vetro., condizioni: pessime.
 Note: Gli infissi interni sono in legno tamburato ed in legno e vetro con gradevole effetto decorativo ma risultano tutti in cattivo stato di conservazione rovinati nei materiali, divelti in alcuni parti e mancanti di cornici sul telaio fisso e delle maniglie. (vedi foto n.7, n.17, n.26, n.31, n.34 e n.35)
- Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
 Note: Vedi foto n.2
- Pavim. Esterna:* materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
 Note: Pavimentazione dei balconi in mattonelle di ceramica. (Vedi foto n.29 e n.39)
- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
 Note: La pavimentazione interna dell'unità immobiliare è in mattonelle di ceramica avente dimensioni 25 cm x 50 cm in tutti gli ambienti ad esclusione del bagno e cucina, che hanno mattonelle di ceramica aventi dimensioni 30 cm x 35 cm e 20 cm x 30 cm. (vedi foto n.5, n.18 e n.8)
- Plafoni:* materiale: stucco, condizioni: scarse.
 Note: Con effetto decorativo posizionati nelle camere da letto (vedi foto n.30 e n.33)
- Rivestimento:* ubicazione: cucina e bagno, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
 Note: Mattonelle di ceramica aventi dimensioni nella cucina di 20 cm x 25 cm e nel bagno di 20 cm x 30 cm. (vedi foto n.10 e n.23)
- Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: scarse.
 Note: Il portone d'ingresso presenta segni di effrazione a seguito d'intrusione di malviventi all'interno dell'unità immobiliare, inoltre la chiusura di sicurezza risulta priva delle aste verticali. (vedi foto n.3)
- Scale:* posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti.
 Note: Scala condominiale per raggiungere le unità immobiliari del fabbricato
- Impianti:*
Citofonico: tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
 Note: Impianto citofonico posizionato adiacente alla porta d'ingresso all'unità immobiliare. (vedi foto n.3 e n.6)
- Condizionamento:* tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: canali in lamiera zincata, diffusori: split, condizioni: pessime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
 Note: L'unità immobiliare risulta dotata di due unità di climatizzatori a pompa di calore ubicate in cucina e nella camera da letto matrimoniale (vedi foto n.9 e n.30) ma allo stato attuale risultano non funzionanti.

Esecuzione Forzata N.000354/16
 UNICREDIT S.P.A. - Unicredit Credit Management Bank Spa contro: [REDACTED]

- Gas:** tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
 Note: Impianto per alimentazione di "scaldacqua" per produzione acqua calda per usi sanitari e per la "cucina". (vedi foto n.41)
- Elettrico:** tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
 Note: Impianto elettrico dotato di interruttore differenziale "Salvavita" (vedi foto n.4)
- Fognatura:** tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in gres e cemento, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Ibrico:** tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Termica:** tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: canali in lamiera zincata, diffusori: split, condizioni: pessime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
 Note: L'unità immobiliare non è dotata di impianto di riscaldamento. Vi sono due climatizzatori posizionati in cucina e nella camera da letto (vedi foto n.9 e n.30) ma allo stato attuale entrambi risultano non funzionanti.
 E' stata elaborata e redatta attestazione di efficienza energetica e l'unità immobiliare risulta in classe F. (Vedi allegati n. e n.)

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Giudice Dr. Dr. Antonino Orifici
 Perito: Ing. Sergio Romano

Come può dedursi dalla descrizioni precedentemente fatte, l'oggetto della valutazione è un bene a carattere comune in quanto è possibile trovare dei beni analoghi del tutto simili ai quali paragonarlo. In termini più espliciti l'unità immobiliare oggetto di stima, ubicata nel Comune di Messina è costituita da un appartamento per civile abitazione, risulta bene immobile appetibile sul mercato. Alla luce di queste considerazioni si deve ritenere che per i beni immobili oggetto di stima, si ha l'esistenza di un mercato riflettente per i beni da stimare, utile per poter effettuare una comparazione con unità immobiliari del tutto simili a quelli in oggetto. Il procedimento soprannanzi descritto è quello che costituisce il metodo metodo sintetico, e consiste proprio nel determinare direttamente il valore venale tramite una comparazione tra l'immobile di valore venale ignoto ed immobili analoghi di prezzo noto. Si tratta di avere la possibilità di poter istituire una serie di immobili di cui si conosca il prezzo e che siano analoghi a quelli da valutare. Per fare ciò occorre in pratica stabilire un parametro di raffronto tra quelli più comunemente usati nell'estime edilizio. Il più rappresentativo è: la superficie espressa in mq.

Effettuata una prima scelta di unità immobiliari, di cui si conosce il prezzo e che si presentano analoghi a quello da valutare cioè effettuata quella che in catasto viene detta operazione di *qualificazione*, si procederà ad analizzare più da vicino quelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che più sono motivo determinante del loro valore e più rendono simili gli immobili che le posseggono; in questo modo gli immobili saranno raggruppati in tante *classi*, avendo effettuato l'operazione di *classificazione*, ed in ogni classe vi saranno immobili di caratteristiche omogenee. Abbiamo così, di fronte una serie di classi. Effettuata la misurazione della consistenza di ogni singola unità immobiliare, secondo il parametro prescelto, verranno ricavati i prezzi unitari afferenti ai singoli immobili. In ogni classe ci saranno tanti prezzi unitari quanti saranno gli immobili contenuti nella classe; questa assumerà il prezzo più probabile pari al valore risultante della media dei prezzi esistenti in essa. Infatti il prezzo più probabile è quello che con maggior frequenza, secondo la legge di Gauss, coincide in entità con il risultato della media dei termini che compongono la serie. Siamo di fronte ad una qualificazione di immobili suddivisi in classi, ogni classe è rappresentata fisicamente da caratteristiche ben determinate ed economicamente dal più probabile prezzo. Concluderemo il nostro metodo di stima con l'atto sintetico che ci porta a classare il nostro immobile secondo la comparazione delle caratteristiche fisiche di esso con quelle rappresentative delle classi; avremo effettuato in questo il *Classamento* dell'immobile, che assumerà il più probabile valore venale in base al più probabile prezzo rappresentativo della classe.

Con il metodo analitico la stima viene ricondotta ad una espressione matematica in cui figurano le seguenti grandezze: V= Valore Venale; R= Reddito annuo netto; r= Tasso di capitalizzazione. Si fa inoltre presente che nel campo immobiliare e in special modo quando trattasi di comuni appartamenti situati in una palazzina o esercizi commerciali, esiste la possibilità di accertamento di un mercato di fitti per immobili simili a quello da valutare. La scelta del tasso di capitalizzazione può essere condotta con il metodo statistico quando sia praticamente possibile avere i dati di redditi e di valori di immobili analoghi a quello da valutare; oppure con il metodo sintetico prendendo in considerazione saggi di altri investimenti d'immobili simili a quello in esame. E' da tenere presente che in detta valutazione analitica bisogna decurtare le spese urgenti ed inderogabili e tenere conto delle caratteristiche che possano apportare un miglioramento dal punto di vista economico al bene immobile.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie Immobiliari ed operatori del mercato., Agenzie immobiliari presenti nella città di Messina con riferimento alla zone periferiche ed ai villaggi della città.

Consultazioni in Internet "Valutazioni mercato Immobiliare" in Agenzia del Territorio..

8.3. Valutazione corpi**A. appartamento***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Poichè il programma non contempla la valutazione con il metodo analitico si esegue con il metodo sintetico.

VALUTAZIONE CON IL METODO SINTETICO

- la superficie residenziale complessiva è di circa 81,90 mq;

- la superficie non residenziale è di circa 11,24 mq.

Da quanto descritto si ha una chiara visione dell'unità immobiliare, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e la loro influenza nell'esprimere il giudizio di stima si ritiene di dover attribuire i seguenti valori €/mq. 800,00 per la superficie residenziale ed €/mq. 200,00 per la superficie non residenziale.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
superficie residenziale lorde dell'unità immobiliare destinata a civile abitazione circa 82,50 mq.	81,90	€ 800,00	€ 65.520,00
superficie lorde non residenziale destinata a balconi circa 11,62 mq.	2,81	€ 800,00	€ 2.248,00
	84,71		€ 67.768,00

- Valore corpo:	€ 67.768,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 67.768,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 67.768,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorde	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	8	€ 67.768,00	€ 67.768,00

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:

€ 10.165,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.567,00

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:

€ 57.602,80

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:

€ 53.035,80

il perito
Ing. Sergio RomanoGiudice Dr. Dr. Antonino Orifici
Perito: Ing. Sergio Romano

Esecuzione Forzata N.000354/16
UNICREDIT S.P.A. - Unicredit Credit Management Bank Spa contro

Giudice Dr. Dr. Antonino Orifici
Perito: Ing. Sergio Romano

TRIBUNALE CIVILE DI MESSINA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva n.354/16 R.E.

Debitori esecutati: 

Giudice dell'Esecuzione Dott. A. Orifici

VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARE (Appartamento)

CON METODO ANALITICO

Con il metodo **analitico** la stima viene ricondotta ad una espressione matematica in cui figurano le seguenti grandezze:

V = Valore venale

R = Reddito annuo netto

R = Tasso di capitalizzazione

Si fa inoltre presente che nel campo immobiliare e in special modo quando trattasi di comuni appartamenti, esiste la possibilità di accertamento di un mercato di fitti per immobili simili a quello da valutare, si evidenzia inoltre che i redditi si formano in un mercato i cui prezzi sono l'espressione tangibile del risultato della legge della domanda e dell'offerta. Il reddito annuo netto scaturisce, dalla capacità dello stimatore di presumere il reddito lordo ordinario, il quale sarà imposto, ancora una volta, dal concetto dell'essere

il più frequente, effettuando le necessarie sottrazioni dovute ad imposte, quote di affitto, inesigibilità, manutenzione, perpetuità, spese di amministrazione, assicurazione, servizio condominio. La scelta del tasso di capitalizzazione può essere condotta con il metodo statistico quando sia praticamente possibile avere i dati di redditi e di valori di immobili analoghi a quello da valutare; oppure con metodo sintetico prendendo in considerazione saggi di altri investimenti d'immobili simili a quello in esame. E' da tenere presente che in detta valutazione analitica bisogna decurtare le spese urgenti ed inderogabili e tenere conto delle caratteristiche che possono apportare un miglioramento dal punto di vista economico al bene immobile, dette caratteristiche possono essere riassunte in un giardino edificabile, l'esenzione d'imposta ecc.

Lo scrivente fa presente che in seguito al sopralluogo effettuato in data 13/11/17 sono state effettuate adeguate indagini di mercato presso agenzie immobiliari ed operatori del settore onde poter avere il maggior numero di elementi possibili, necessari per poter eseguire nel migliore dei modi il mandato affidatogli. La

conoscenza di un mercato riflettente il bene da stimare si impone in qualsiasi procedimento estimativo al fine di poter pervenire al valore venale dell'immobile. E' necessario come detto precedentemente tenere in conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, riassunte nella vetustà dell'immobile, nelle rifiniture adottate, nella distribuzione degli ambienti, nell'esposizione delle camere rispetto ai punti cardinali, nel tipo di pavimentazione, nel tipo d'infissi interni ed esterni, l'esistenza o meno del riscaldamento ed in special modo il tipo, la presenza di impianti, quali filodiffusione, allarme, ecc.

Pertanto si ritiene di dover stimare l'unità immobiliare (**appartamento**) oggetto di consulenza, oltre che con il metodo sintetico con il metodo analitico, al fine di pervenire attraverso i due procedimenti estimativi al più probabile valore venale, identificato nel mercato in cui si opera come determinazione del giusto valore di mercato.

Valutazione con il metodo analitico.

Presupponendo redditi annui costanti, si ha:

$$V = R/r$$

R= reddito annuo netto

Ove il reddito annuo netto è desumibile dal reddito dal reddito annuo lordo decurtato del 33% per imposte, manutenzione, spese condominiali ecc.

r = tasso di capitalizzazione

ove il tasso di capitalizzazione calcolato in base ad indagini statistiche, per il Comune di Messina, ha un valore pari a circa il 3,0% nella zona centrale ed un valore di circa il 3,5% nelle zone periferiche più distanti dal centro urbano.

Considerando un fitto annuo lordo di €. 3.600,00 pari ad una pigione mensile di €. 300,00, effettuando le necessarie "sottrazioni dovute ad imposte, quote di sfitto, inesigibilità, manutenzione, perpetuità, spese di amministrazione, assicurazione, valutate dallo scrivente nell'ordine del 33% avremo:

$$R = \text{€} . 3.600,00 - \text{€} . 1.188,00$$

$$R = \text{€} . 2.412,00$$

$$V = \text{€} . 2.412,00 / 3,5\%$$

$$V = \text{€} . 68.914,29$$

Considerando che all'immobile necessitano spese **urgenti ed inderogabili** per porlo in normali condizioni d'uso per un valore di circa €.7.500,00 (in base a conteggi effettuati separatamente dallo scrivente, con riferimento alla pratica di **conformità** urbanistica ed allo stato di fatto dell'intera unità immobiliare) avremo:

$$V = \text{€} .68.914,29 - \text{€} .7.500,00 \qquad V = \text{€} .61.414,29$$

Mediando i valori ottenuti con il metodo *sintetico*
e con il metodo *analitico* si avrà:

$$V = (\text{€} .67.768,00 + \text{€} .61.414,29) / 2$$

V = € .64.591,15 che si arrotonda in € .65.000,00.

Tanto doveva lo scrivente in base al mandato
affidatogli.

Messina 23/04/2018

Il C.T.U.

(Dott. Ing. Sergio Romano)