



Firmato digitalmente da:  
briguglio antonia

Firmato il 03/11/2023 10:26

Seriale Certificato: 45170

Valido dal 23/12/2020 al 23/12/2023

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

Esecuzione immobiliare n. 27/2023 R.E.

Amco-Asset Management Company SPA/

Giudice: Dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano

Perito: Arch. Antonia Briguglio

Ist. n. 3 dep. 03/11/2023

## **Esecuzione immobiliare n. 27/2023 R.E.**

Amco-Asset Management Company SPA/

Giudice Dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano

### **ELABORATO PERITALE**

*TECNICO INCARICATO: Arch. Antonia Briguglio  
iscritta all'Albo della provincia di Messina - al n. 1384*

*Via Camiciotti 14 – 98123 Messina - tel 090 692826  
Via Francesco Crispi, 12 - 98021 Ali Terme - 3337347201  
antobriguglio@virgilio.it  
antonia.briguglio@archiworldpec.it*



**Lotto Unico**  
**Unità immobiliare per civile abitazione sita in Messina, villaggio Camaro, via Puntale n. 11, piano terra, in catasto al foglio di mappa n.117, part. 156, sub 3.**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

Piena proprietà di unità immobiliare per civile abitazione sita in Messina, villaggio Camaro, via Puntale n. 11, piano terra, in catasto al foglio di mappa n.117, part. 156, sub 3.

L'immobile occupa parte del piano terra di un fabbricato per civile abitazione a due elevazioni fuori terra, di vecchia costruzione, avente struttura portante in muratura di laterizi pieni, solai lignei e copertura a tetto con manto di coppi.

L'unità immobiliare è costituita da un corridoio di ingresso, uno studio, una cucina-soggiorno, una camera non illuminata direttamente dall'esterno, un piccolo ripostiglio e un bagno anch'esso non direttamente areato e illuminato, per una superficie lorda complessiva di circa mq 130,00 (*per superficie lorda si intende quella comprensiva di muri, tramezzi, pilastri...ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile*).

**DATI CATASTALI**

Il bene risulta così individuato catastalmente:

Immobile sito nel Comune Messina, foglio di mappa 117, particella 156, sub. 3, rendita euro 209,17, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), classe 10, consistenza 4,5 vani, indirizzo via Puntale 11, piano Terra, superficie 135 mq, intestato a [REDACTED] diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

**DESTINAZIONE URBANISTICA:**

Nella Variante Generale al PRG di Messina, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 20/02/12 e modificato con Delibera di Consiglio n. 74 del 25/10/12, la particella catastale n. 156 ricade in **zona omogenea A3** "del Tirone, della valle della Badiazza e dei centri originari dei Villaggi", (art. 31 e 34 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG).

**ZONE "A": DI INTERESSE CULTURALE E AMBIENTALE**

Le Zone A (A1, A2, A3) comprendono parti del territorio interessate da agglomerati urbani e/o complessi edilizi che rivestono carattere storico-artistico di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Gli interventi sono comunque subordinati al preventivo Nulla Osta della competente Soprintendenza B.C.A.

**Detto Nulla Osta non è necessario esclusivamente per gli interventi che non interessano in alcuna maniera parti esterne di edifici ricadenti all'interno delle zone A2 ed A3** e comunque non vincolati ai sensi della Legge 1089/'39. Nelle Zone A sono ammesse destinazioni residenziali, ai sensi del precedente art 30.



**A3: DEL TIRONE, DELLA VALLE DELLA BADIAZZA E DEI CENTRI ORIGINARI DEI VILLAGGI**

Comprendono tessuti caratterizzati da valori storici ed ambientali diffusi, conformati da edilizia minore con impianto viario ed edilizio precedente al terremoto del 1908, presente in molti villaggi, nell'area urbana denominata il "Tirone" e nell'insediamento diffuso a carattere storico, paesistico e ambientale della valle della "Badiazza".

E' prescritta la formazione di Piano Particolareggiato esteso all'intera zona; nelle more, sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, restauro conservativo e ristrutturazione previo consolidamento statico dell'immobile.

In tutti i villaggi, nelle more della formazione del Piano Particolareggiato, sono altresì consentiti interventi di nuova edificazione alle seguenti condizioni:

- a) nel caso di sostituzione edilizia, gli immobili da sostituire siano assolutamente privi di valori formali, culturali, storici o ambientali;
- b) su strade o spazi pubblici non vengano previsti corpi avanzati rispetto agli allineamenti esistenti o preesistenti;
- c) l'altezza massima (misurata all'estradosso e/o al colmo, qualunque esso sia, posizionato più in alto nell'edificio, compreso l'eventuale torrino scala) non superi, analogicamente e per le parti corrispondenti, la maggiore tra le altezze di tutti gli edifici immediatamente circostanti (intesi come fabbricati dotati di una propria autonomia statica);
- d) non venga comunque superato l'indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq 3,00, con altezza massima e numero massimo di piani fuori terra (compreso eventuale porticato) pari a m 11 e tre piani; la rispondenza a detti indici e parametri deve essere determinata con i criteri di cui al precedente art. 3;
- e) siano rigorosamente e pedissequamente rispettate tutte le prescrizioni particolari riportate nel precedente art. 33 (lettere a, b, c, d, e, f, g) e le stesse siano oggetto di apposita progettazione particolareggiata con particolari costruttivi rappresentati anche alla scala 1/1, da sottoporre all'esame della Commissione Edilizia e degli Enti territorialmente competenti per la salvaguardia dei beni culturali, architettonici ed ambientali;
- f) anche l'edificazione di eventuali lotti liberi o il completamento di lotti già edificati avvengano nel rigoroso rispetto di tutte le condizioni sopra indicate.

Per ogni tipo di intervento, di iniziativa pubblica e privata, vanno rispettate le prescrizioni particolari di cui al precedente art. 33. Gli interventi sono comunque subordinati al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza B.C.A. Il Piano Particolareggiato, da redigere previa specifica relazione geologica con particolare riguardo agli aspetti geosismici, dovrà prevedere che sia gli interventi edilizi sugli immobili esistenti sia quelli di nuovo impianto vengano supportati da strutture antisismiche con le prescrizioni particolari di cui ai relativi approfondimenti geosismici. Inoltre, il Piano Particolareggiato dovrà prevedere un calendarato programma di adeguamento sismico di tutti gli immobili esistenti, con specifiche prescrizioni di immediatezza per gli immobili oggetto di manutenzione straordinaria e restauro conservativo.

In tutti gli spazi pubblici o comunque visibili da pubbliche strade o piazze, gli interventi che interessano elementi di arredo urbano, quali corpi illuminanti, fondi stradali, antiche fontane ed altre emergenze architettoniche, devono essere volti alla salvaguardia o al recupero dei valori formali degli stessi, nel rispetto delle caratteristiche tipiche e d'epoca del Villaggio.

A tal fine, particolare cura deve essere prestata nella scelta dei materiali e delle caratteristiche costruttive, privilegiando quelle tipiche del luogo.

Deve escludersi tassativamente il rifacimento dei fondi stradali per mezzo di bitumazione e la collocazione di corpi illuminanti abbaglianti o con caratteristiche estetiche che non si armonizzano con i valori formali del contesto ambientale.



## 2.DESCRIZIONE SOMMARIA

L'immobile si trova a Messina, nel villaggio di Camaro Superiore, all'interno del centro storico, area caratterizzata da un tessuto edilizio molto fitto con abitazioni prevalentemente basse e di tipo unifamiliare.

Camaro Superiore si trova nei pressi dello svincolo autostradale di Messina Centro.

Il nucleo abitato del villaggio si è sviluppato lungo la vallata dove scorre il torrente "Camaro", che nasce dai monti Peloritani e attraversa la città sino al mare. Nella parte finale il torrente è noto come "fiumara Zaera" e scorre sotto l'odierna arteria stradale cittadina denominata Viale Europa.

Passeggiando per le strette e ripide viuzze del borgo è facile trovare accanto ad abitazioni con scarse qualità estetiche vecchi fabbricati di valore storico, architettonico e documentale, in molti casi, purtroppo, in condizioni fatiscenti.

L'antico borgo di Camaro, nonostante la poca cura che è stata riservata negli ultimi decenni alla conservazione delle caratteristiche architettoniche ed edilizie tipiche dell'epoca di costruzione dei manufatti, mantiene ancora quel fascino che contraddistingue i luoghi di antica memoria.

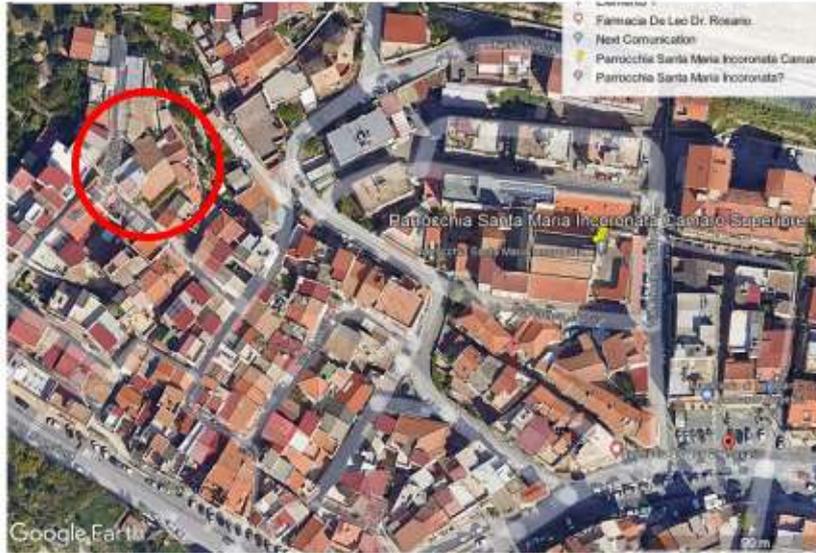


L'immobile oggetto della presente perizia sorge in via Puntale, strada poco distante dalla chiesa intitolata a Santa Maria Incoronata, dove è custodito il Ferculum argenteo di San Giacomo Apostolo, capolavoro assoluto, testimonianza insigne dell'arte degli argentieri del Seicento, costruito tra il 1654 e il 1666.

Il bene occupa parte del piano terra di un fabbricato per civile abitazione a due elevazioni fuori terra di vecchia costruzione, avente struttura portante in muratura di laterizi pieni, solai lignei e copertura a tetto con manto di coppi.



Esecuzione immobiliare n. 27/2023 R.E.  
Amco-Asset Management Company SPA/ [REDACTED]  
Giudice: Dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano  
Perito: Arch. Antonia Briguglio



Esecuzione immobiliare n. 27/2023 R.E.  
Amco-Asset Management Company SPA/ [REDACTED]  
Giudice: Dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano  
Perito: Arch. Antonia Briguglio

Si può accedere all'abitazione a piedi, lasciando l'auto in via Chiesa Nuova, dove è possibile trovare qualche spazio di parcheggio libero, con uno scooter oppure direttamente con una automobile di piccola dimensione che però non può essere parcheggiata stabilmente perché la piazzetta antistante il fabbricato è molto piccola e consente lo spazio di manovra di un unico mezzo.

La oggettiva difficoltà di raggiungere le abitazioni con i mezzi a causa delle strade strette nonché dell'impossibilità di effettuare manovre e di parcheggiare ha purtroppo causato uno spopolamento della zona.



**Caratteristiche e servizi offerti dalla zona:** l'immobile si trova in una delle parti più alte del borgo. Nella vicina piazzetta di Camaro vi sono Farmacia, Ufficio postale, bar e alcune attività commerciali.

La zona è a basso livello di traffico, ma data l'esiguità degli spazi e la piccola dimensione delle strade vi è scarsa possibilità di parcheggio.

**Caratteristiche zone limitrofe:** destinazione residenziale.

**Principali collegamenti:** autobus.



### 3. STATO DI POSSESSO

Il bene, alla data del sopralluogo, non risultava abitato, come si evince dalle fotografie allegate ed è comunque nella piena disponibilità della proprietaria.

### 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*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso*

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici esistenti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento che saranno cancellati a cura e spese della procedura

##### 4.2.1. *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario** atto Notaio Nunzio Arrigo del 30 aprile 2004 repertorio n. 3443/444 ed iscritta presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Messina in data 06 maggio 2004 al numero generale 17316 e al numero particolare 4061 a favore di Banca Nuova SPA con sede in Palermo c.f. 00058890815 per capitale di euro 65.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di euro 130.000,00, durata 20 anni, a carico di

[REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]



4.2.2.

*Pignoramenti:*

**Verbale di pignoramento immobiliare**, atto Ufficiale Giudiziario Corte D'appello di Messina del 7 settembre 2017, repertorio n. 2557 e trascritto presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Messina in data 02 ottobre 2017 al numero generale 23129 e al numero particolare 17927 a favore di Banca Nuova SPA con sede in Palermo c.f. 05940510828 a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su immobile riportato in NCEU al foglio 117, part. 156, sub. 3 e a carico di [REDACTED] i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su immobile riportato in NCEU al foglio 116, part. 1685, sub. 8 e su immobile riportato in NCEU al foglio 116, part. 1685, sub. 5.

**Verbale di pignoramento immobiliare**, atto Ufficiale Giudiziario Unep presso Corte D'appello di Messina del 18 gennaio 2023, repertorio n. 153 e trascritto presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Messina in data 20 febbraio 2023 al numero generale 4601 e al numero particolare 3735 a favore di Amco- Asset Management Company SPA con sede in Napoli c.f. 05828330638 a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su immobile riportato in NCEU al foglio 117, part. 156, sub. 3.

4.2.3.

*Altre trascrizioni*

4.2.4.

*Altre limitazioni d'uso*

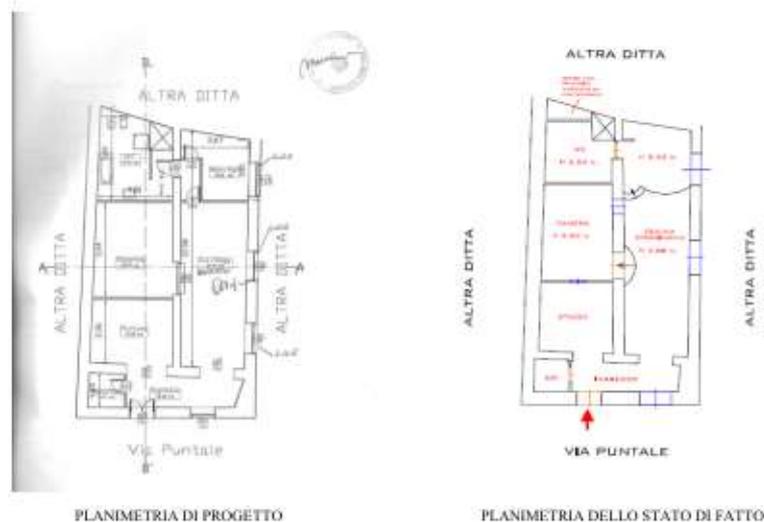


#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

##### CONFORMITÀ URBANISTICA:

La sottoscritta, dopo aver effettuato sopralluogo in data 06 luglio 2023, svolgendo gli opportuni rilievi metrici e fotografici, ha provveduto ad inoltrare al Comune di Messina, Dipartimento Edilizia Privata, richiesta, in data 04 settembre 2023, prot. 232518-2023, di visione del fascicolo contenente le pratiche edilizie relative all'immobile. Nel suddetto fascicolo, riportante il n. 3506/9, è stata visionata copia del progetto, datato 17.10.2003, relativo al cambio di destinazione d'uso dell'immobile de quo ed è stata reperita copia dell'Autorizzazione edilizia n. 40/2004, con la quale si autorizzavano i lavori di cui al progetto presentato. Non è stato trovato un progetto precedente relativo alla costruzione di tutto il fabbricato. Trattasi comunque di edificio costruito prima del 01.09.1967, come risulta dall'atto notarile allegato alla presente relazione.

Orbene, dal confronto della planimetria di progetto con lo stato di fatto attuale, rilevato in fase di sopralluogo, sono emerse alcune difformità, come si nota dalle immagini sottostanti.



Tali difformità tuttavia sono di modesta entità e riguardano solo opere interne all'immobile. Sono regolarizzabili mediante presentazione all'ufficio competente del Comune di Messina di CILA (Comunicazione inizio lavori asseverata) tardiva in sanatoria, ai sensi dell'art. 3, comma 4, L.R. 16/2016, versando € 15,00 ed € 20,00 a titolo istruttorio ed € 1000,00 a titolo di sanzione.



Esecuzione immobiliare n. 27/2023 R.E.  
 Amco-Asset Management Company SPA/ [REDACTED]  
 Giudice: Dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano  
 Perito: Arch. Antonia Briguglio

### CONFORMITÀ CATASTALE:

Alla luce delle difformità rilevate dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato il giorno del sopralluogo, si è provveduto alla correzione di detta planimetria mediante pratica Doxfa numero: ME0113755 del 27.10.2023



PLANIMETRIA CATASTALE ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO



PLANIMETRIA CATASTALE AGGIORNATA

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

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile
- Spese straordinarie a carico dell'immobile
- Spese condominiali ordinarie scadute ed insolte alla data della perizia



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuale proprietario dell'immobile è la signora [REDACTED]  
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

A [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile riportato in NCEU al foglio 117, particella 156, sub. 1, immobile soppresso per variazione della destinazione che ha generato l'immobile foglio 117, particella 156 sub. 3, di cui alla procedura, è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del notaio Parisi Gaetano del 20 novembre 2003, repertorio n. 10748/3595 e trascritto presso l'ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Messina in data 12 dicembre 2003 al numero di registro generale 37930 e numero di registro particolare 29843 [REDACTED]  
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Messina di cui alla procedura.

A [REDACTED] per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà l'immobile riportato in NCEU al foglio 117, particella 156, sub. 1 è pervenuto per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro di Messina del 19 ottobre 1981, denuncia e volume n. 11/1514 e trascritto presso l'ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Messina in data 17 gennaio 1983 al numero di registro generale 1245 e numero di registro particolare 1129 da [REDACTED] per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà e deceduta in data 21 aprile 1981 dell'immobile sito nel Comune di Messina di cui alla procedura.

Per la suddetta denuncia di successione si rileva atto pubblico notarile di **accettazione tacita di eredità** del notaio Parisi Gaetano del 20 novembre 2003, repertorio n. 10748 e trascritto presso l'ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Messina in data 1 dicembre 2017 al numero di registro generale 28702 e numero di registro particolare 22168 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà l'immobile riportato in NCEU al foglio 117, particella 156, sub. 1 e contro [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà e deceduta in data 21 aprile 1981 dell'immobile sito nel Comune di Messina di cui alla procedura.



Esecuzione immobiliare n. 27/2023 R.E.  
Amco-Asset Management Company SPA/ [REDACTED]  
Giudice: Dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano  
Perito: Arch. Antonia Briguglio

A [REDACTED] per i diritti pari a 3/4 di piena proprietà l'immobile riportato in NCEU al foglio 117, particella 156, sub. 1 è pervenuto per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro di Messina del 12 febbraio 1977, denuncia e volume n. 59/1391 e trascritto presso l'ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Messina in data 9 novembre 1977 al numero di registro generale 20181 e numero di registro particolare 17543 da [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 3/4 di piena proprietà e deceduta in data 25 settembre 1976 dell'immobile sito nel Comune di Messina di cui alla procedura. Per la suddetta denuncia di successione si rileva atto pubblico notarile di **accettazione tacita di eredità** del notaio Parisi Gaetano del 20 novembre 2003, repertorio n. 10748 e trascritto presso l'ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Messina in data 1 dicembre 2017 al numero di registro generale 28701 e numero di registro particolare 22167 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 3/4 di piena proprietà l'immobile riportato in NCEU al foglio 117, particella 156, sub. 1 e pervenuto a [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 3/4 di piena proprietà e deceduta in data 25 settembre 1976 dell'immobile sito nel Comune di Messina di cui alla procedura.

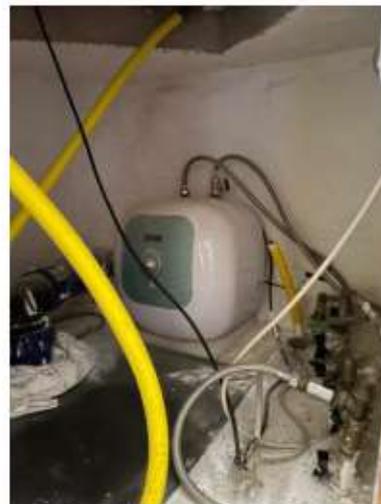


### Descrizione immobile di cui al punto A

Il presente lotto di vendita consiste in una abitazione singola che occupa parte del piano terra di un fabbricato per civile abitazione a due elevazioni fuori terra di vecchia costruzione, avente struttura portante in muratura di laterizi pieni, solai lignei e copertura a tetto con manto di coppi.

Si accede all'immobile da un portoncino d'ingresso in ferro e vetro direttamente prospiciente la via Puntale.

La superficie lorda è pari a circa 130 mq e l'abitazione è costituita da un ingresso da cui si ha accesso ad una camera adibita a studio, ad un ambiente destinato a cucina-soggiorno e ad un piccolo ripostiglio. Dalla cucina-soggiorno si accede ad una camera interna ad un livello di 23 cm più alto, non illuminata e areata direttamente dell'esterno, attualmente destinata a studiolo-zona letto. L'angolo cottura è stato realizzato in muratura rivestita di piastrelle in ceramica 10x10 su una pedana anch'essa in muratura, posta ad una quota più alta di 31cm rispetto al piano di calpestio del soggiorno. La cucina è da rifinire in alcune sue parti come la cappa di aspirazione, ancora al rustico e gli spazi sotto il piano di lavoro, attualmente privi di idonea chiusura e/o rifinitura.



Esecuzione immobiliare n. 27/2023 R.E.  
 Amco-Asset Management Company SPA/ [REDACTED]  
 Giudice: Dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano  
 Perito: Arch. Antonia Briguglio



Dalla cucina si ha accesso al bagno che come la camera interna non è illuminato né areato direttamente dell'esterno. In alcune parti dell'immobile sono state realizzate contropareti per ovviare esteticamente a fenomeni di degrado dovuti ad umidità di risalita capillare nelle pareti portanti e per alloggiare in alcuni casi impianti.

Gli infissi esterni sono in alluminio, tranne la finestra sulla via Puntale, in ferro con grate di protezione. Le porte interne sono in legno. Tutte le bucatore sono rivestite da una cornice in laterizi con in testa un arco a tutto sesto o a sesto ribassato. I pavimenti sono in gres effetto cotto, pavimenti e rivestimenti del bagno sono in ceramica nei toni del bianco e del celeste.

L' altezza interna è pari a metri 2,83, tranne che nell'angolo cottura, nella camera interna e nel bagno che come già scritto, si trovano ad una quota più alta di uno o due gradini.



Esecuzione immobiliare n. 27/2023 R.E.  
 Amco-Asset Management Company SPA/ [REDACTED]  
 Giudice: Dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano  
 Perito: Arch. Antonia Briguglio

Nell'appartamento l'impianto elettrico è, secondo quanto appreso dal signor [REDACTED] coniuge della proprietaria, che ha consentito l'accesso il giorno del sopralluogo, a norma ma senza certificazione. Tuttavia in molti punti i fili sono fuori dai loro alloggiamenti e nel suo complesso l'impianto è da rivedere e sistemare ove necessario. L'acqua calda è prodotta da uno scaldacqua elettrico posto sotto il piano di lavoro della cucina. Il gas è in bombole ma è possibile effettuare l'allaccio alla rete del metano posta sulla via pubblica.

Sono inoltre installati i termosifoni e vi è predisposizione per la caldaia. Sono altresì installati videocitofono e antenna parabolica.

Sono stati riscontrati alcuni fenomeni di degrado dovuti ad umidità di risalita nelle pareti. L'appartamento, alla data del sopralluogo si presentava in stato di abbandono ed inoltre nel bagno è crollata una parte del controsoffitto, mettendo a nudo il soprastante intradosso del vecchio solaio ligneo.

Per quanto non espressamente descritto si rimanda agli elaborati grafici allegati alla presente relazione estimativa.

Relativamente alla classificazione energetica, in base ai calcoli effettuati, l'immobile risulta di classe energetica "E", con indice di prestazione energetica globale pari a 69,92 KWh/m<sup>2</sup>\*anno. L'APE è stato inviato con Codice Identificativo 20231102-083048-68263.

Nella tabella che segue, viene indicata la superficie commerciale che è quella che effettivamente si considera per calcolare il prezzo di un immobile. Si ottiene considerando per intero le superfici abitabili lorde e riducendo la superficie degli spazi accessori (balconi, terrazze, spazi esterni...) con l'ausilio di opportuni coefficienti che indicano a quanta parte abitabile questi spazi corrispondono.

destinazione	parametro	superficie reale lorda	coefficiente	superficie lorda
commerciale				
Appartamento	sup. reale lorda	mq. 130,00	1,00	mq 130,00

**Totale mq 130,00**



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima

#### METODO SINTETICO COMPARATIVO

Il procedimento estimativo che si è utilizzato è il metodo sintetico-comparativo che si basa sul confronto dei valori al metro quadrato di immobili simili a quello da stimare (zona della città, caratteristiche e tipologia dell'edificio, stato di conservazione, caratteristiche e tipologia dell'immobile, piano, affacci, luminosità ecc...), posti di recente sul mercato.

In base a ricerche effettuate dalla sottoscritta sulle quotazioni immobiliari per gli immobili in quella zona, si è potuto stabilire un valore unitario non più alto di 400,00 €/mq.

Nella valutazione del prezzo si è tenuto conto dell'incidenza di alcuni elementi molto importanti ai fini di una buona qualità di vita per potenziali occupanti dell'immobile, in particolare:

- non vi sono spazi esterni di pertinenza (balcone, terrazzino..)
- solo la cucina soggiorno e l'ingresso sono direttamente ed adeguatamente areati e illuminati dall'esterno
- a causa delle stradine strette e ripide non vi è possibilità di arrivare nei pressi dell'immobile con un mezzo se non uno scooter o una piccola autovettura però difficilmente parcheggiabile

Dunque si avrà:

$$V = Vu \times Sc$$

Dove V = valore dell'immobile, Vu = valore unitario, Sc = sup.commerciale lorda

Sostituendo:

$$400,00 \text{ €} \times 130,00 \text{ mq} = 52.000,00 \text{ €}$$

Da tale cifra viene inoltre decurtato un valore stimato a corpo e pari ad € 12.000,00 alla luce delle spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica tramite CILA tardiva in sanatoria (€ 15,00 + € 20,00 + € 1000,00), onorario del tecnico ed eventuali pareri di altri enti da produrre per la presentazione progetto, rimessa in pristino del controsoffitto crollato, revisione ed eventuale adeguamento dell'impianto elettrico da parte di tecnico abilitato, completamento della cucina, eliminazione del degrado dovuto ad umidità di risalita capillare dal terreno, preparazione delle pareti ove occorra e successiva tinteggiatura.

$$52.000,00 \text{ €} - 12.000,00 \text{ €} = \mathbf{40.000,00 \text{ €}}$$



Esecuzione immobiliare n. 27/2023 R.E.  
 Amco-Asset Management Company SPA/ [REDACTED]  
 Giudice: Dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano  
 Perito: Arch. Antonia Briguglio

## 8.2. Fonti di informazione

CATASTO DI MESSINA, CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI,  
 COMUNE DI MESSINA, AGENZIE IMMOBILIARI DELLA ZONA ED OSSERVATORI  
 DEL MERCATO IMMOBILIARE

## 8.3. Valutazione corpi

ID	Lotto unico di vendita	Superficie commerciale lorda	Valore
A	Abitazione	130,00 mq in piena proprietà	40.000,00 €

## 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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 6.000,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**Già decurtate**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**Nessuno**

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

**Nessuna**

Spese condominiali insolte ai sensi dell'art. 568 cpc:

**Nessuna**

## 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore del lotto di vendita al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**34.000,00 €**



Esecuzione immobiliare n. 27/2023 R.E.  
Amco-Asset Management Company SPA/ [REDACTED]  
Giudice: Dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano  
Perito: Arch. Antonia Briguglio

## ELENCO ALLEGATI

- 1.FOTOGRAFIE
- 2.DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- 3.VISURA IPOCATASTALE
- 4.VERBALE DI SOPRALLUOGO
- 5.ATTO DI COMPRAVENDITA
- 6.AUTORIZZAZIONE EDLILIZIA
- 7.APE

Messina, 02.11.2023

Il tecnico  
arch. Antonia Briguglio

