

TRIBUNALE DI MESSINA

II SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata xxx
Contro

N. Gen. Rep. 000239/11

Giudice Dr. Antonino ORIFICI

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Arch. Mariasmeralda
Pagano iscritto all'Albo della provincia di
Messina al N. 972 iscritto all'Albo del
Tribunale di Messina al N. 1427
C.F. PGNMSM68L45F158I-P.Iva
02136090830*

*con studio in Messina (Messina) Via dei Mille is. 101 n. 243
telefono: 090-2286229 cellulare: 3331004044 fax: 090-2286229
email: smeraldapagano@gmail.com*

Heimdall Studio -www.hestudio.it

Beni in Messina (Messina) Via Comunale Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di laboratorio artigianale sito in Messina, Villaggio CUMIA SUPERIORE, Via Comunale. Composto da un ampio locale, un corridoio, un vano ed un servizio igienico. Posto al piano Terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 162,41. Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] nata a [REDACTED], foglio 129 mappale 1296 subalterno 2, categoria A/2, classe 10, composto da vani 5, piano T, -rendita: €. 232,41. Coerenze: Confina a Nord-Ovest con rampa carrabile di accesso (di proprietà privata) che si diparte dalla via Comunale, a Nord-Est con immobili di proprietà [REDACTED], a Sud-Est con part. 1517 e a Sud-Ovest con terreno libero part. 1766. Note: L'immobile censito in Catasto con questi dati e riportato nell'Atto di Compravendita di cui al Repertorio n. 190651 e Raccolta n. 23281, stipulato il 16/05/2005 presso lo studio del Notaio Antonino Arrigo, non corrisponde catastalmente e planimetricamente a quanto rilevato in occasione del Sopralluogo del 02/04/2012. In particolare, da approfondite indagini svolte presso il Competente Ufficio dell'Agenzia del Territorio Catasto di Messina, dalla visura storica risulta che a seguito di Variazione presentata in data 28/02/2001 dal Perito xxx, nell'interesse dei confinanti eredi del xxx, sono stati erroneamente assegnati i medesimi identificativi catastali, e da ciò è derivata una "sovrapposizione documentale". Edotto di ciò il Perito xxx ha già provveduto ad inoltrare un reclamo agli uffici catastali competenti. Inoltre la sottoscritta CTU, dopo numerosi solleciti verbali, ha provveduto ad inoltrare al Catasto, Istanza di sollecito (cfr. All."I") affinché tale rettifica avvenga con sollecitudine in tempi brevissimi.
- B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina, Villaggio CUMIA SUPERIORE, Via Comunale. Composto da un ingresso/corridoio, una cucina, una camera con annesso un locale adibito a spogliatoio, ed un bagno; posto al piano 1°. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 101,27. Identificato al catasto fabbricati: intestata a xxx nata a [REDACTED] il [REDACTED] foglio 129, mappale 1296, subalterno 3, categoria C/2, classe 4; 163 mq, rendita: €. 361,98. Coerenze: Confina a Nord-Ovest con rampa carrabile di accesso (di proprietà privata) che si diparte dalla via Comunale, a Nord-Est con immobili di proprietà eredi Ditta xxx, a Sud-Est con part. 1517 e a Sud-Ovest con terreno libero part. 1766. Note: Vedi stesso paragrafo corpo A.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA: Il fabbricato ove ricadono gli immobili oggetto della presente relazione, è ubicato in Messina, Villaggio Cumia Superiore, frazione di Messina. La strada di collegamento col centro cittadino non è delle più agevoli, in quanto la sede stradale è di dimensioni ridotte ed in alcuni tratti non consente il passaggio di due macchine contemporaneamente. La zona è interessata principalmente da un'edilizia frammentaria di tipo rurale/popolare priva di qualunque pregio.

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione fanno parte di un fabbricato a 3 elevazioni fuori terra. Una è ubicata al piano terra ed è adibita a laboratorio artigianale. L'altra è ubicata al primo piano ed è adibita ad abitazione. Questi due immobili non possono costituire due lotti di vendita in quanto l'accesso all'unità posta al primo piano avviene attraverso una rampa di scale che si trova all'interno dell'unità immobiliare posta a piano terra.

Caratteristiche zona:	periferica mista (degradata) a traffico limitato con parcheggi scarsi.
Servizi della zona:	la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	miste
Collegamenti pubblici (km):	autobus

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da xxx in qualità 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: Nessuna

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di xxx contro xxx a firma di Tribunale di Messina in data 01/07/2011 ai nn. 1399 trascritto a Messina in data 13/09/2011 ai nn. 27746/20221

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: Da indagini svolte presso gli Uffici tecnici del Dipartimento Urbanistica risulta che il fascicolo originario del fabbricato non è reperibile. Inoltre presso l'Ufficio - Servizio Condono Edilizio-del Comune di Messina, non risultano essere state inoltrate istanze relative all'immobile in oggetto.

4.3.2. Conformità catastale: Il classamento e le planimetrie catastali che in Catasto risultano associate agli immobili oggetto della presente relazione, non sono conformi allo stato dei luoghi così come già precedentemente esplicitato.

1 **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 insolite alla data della perizia: € 0,00 Ulteriori avvertenze:

2 **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 Attuali proprietari:

xxx (nata a [redacted] il [redacted]) proprietario dal 12/04/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Antonino Arrigo in data 16/03/2005 trascritto a Messina in data 12/04/2005 ai nn. 12832/7325 Nell'atto di compravendita risulta che:

"Sono comprese nella vendita le parti comuni ed indivisibili del fabbricato pro-quota come per legge, compreso l'ingresso che resta di proprietà comune tra la compratrice e gli eredi di xxx.....". (cfr. All. "A" e All. "L" foto n.1 e 2)

6.2 Precedenti proprietari:

Giudice Dr. Antonino ORIFICI
Perito: Arch. Mariasmeralda Pagano

xxx (nato a Messina il [redacted]), xxx ([redacted]), xxx ([redacted]) -figli proprietario dal 10/01/2002 al 12/04/2005 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Milano in data 05/11/2001 ai nn. 898 vol. 99/1 trascritto a Messina in data 10/01/2002 ai nn. 775/686 xxx (nata a Messina il [redacted] -coniuge) per 1/3, xxx (nato a Messina il [redacted]), xxx (nata a Messina il [redacted]) e xxx (nata a Messina il [redacted]) -figli per 2/3 proprietario dal 24/03/1977 al 12/04/2005 in forza di denuncia di successione con atto trascritto a Messina in data 24/03/1977 ai nn. 5553/4871

Descrizione laboratorio artigianale di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di laboratorio artigianale sito in Messina (Messina) frazione Villaggio CUMIA SUPERIORE Via Comunale . Composto da un ampio locale, un corridoio, un vano ed un servizio igienico. posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 162,41. Identificato al catasto fabbricati: intestata a xxx nata a Messina il 06/08/1966 foglio 129 mappale 1296 subalterno 2, categoria A/2, classe 10, composto da vani 5 vani, posto al piano T, -rendita: €. 232,41. Coerenze: Confina a nord -ovest con rampa carrabile di accesso che si diparte dalla via Comunale, a nord-est con immobili di proprietà [redacted] a sud -est con part. 1517 e a sud-ovest con terreno libero part. 1766. Note: L'immobile censito in Catasto con questi dati e riportato nell'Atto di Compravendita di cui al Repertorio n. 190651 e Raccolta n. 23281 stipulato il 16/05/2005 presso lo studio del Notaio Antonino Arrigo, non corrisponde catastalmente e planimetricamente a quanto rilevato in occasione del Sopralluogo del 02/04/2012. In particolare da approfondite indagini svolte presso il Competente Ufficio dell'Agenzia del Territorio -Catasto di Messina, dalla visura storica risulta che a seguito di Variazione presentata in data 28/02/2001 dal Perito industriale Edile xxx nell'interesse dei confinanti xxx, sono stati erroneamente assegnati i medesimi identificativi catastali, e da ciò è derivata una " sovrapposizione documentale". Edotto di ciò il Perito Edile xxx ha già provveduto ad inoltrare un reclamo agli uffici catastali competenti. Inoltre la sottoscritta CTU, dopo numerosi solleciti verbali, ha provveduto ad inoltrare al Catasto Istanza di sollecito (cfr. All."I") affinché tale rettifica avvenga con sollecitudine in tempi brevissimi. L'edificio è stato costruito nel prima del 1967. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa cm 461. Il classamento presente per tale immobile in Catasto, è quello derivante dalla variazione del 28/02/2001, e non corrisponde a quello originario. Nell'atto di compravendita con cui nel 2005 la signora xxx ha acquistato l'immobile, questo risultava avere i seguenti dati:

Fg. 129, part. 1296, sub. 2, Via Comunale Cumia Superiore, piano terra, zona censuaria 2, categoria C/1, Classe 3, mq 55, rendita catastale € 687,40

Caratteristiche descrittive:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Laboratorio artigianale	Sup. reale lorda	162,41	1,00	162,41

Caratteristiche strutturali:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	I equi
Laboratorio artigianale	Sup. reale lorda	162,41	1,00	

Giudice Dr.
Antonino

ORIFICI

Perito: Arch. Mariasmeralda Pagano

Scale: tipologia: interna, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

Infissi esterni: tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: scarse.

Infissi interni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: scarse.

Pavim. Interna: materiale: marmette di cemento, condizioni: scarse.

Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Scale: posizione: interna, rivestimento: al rustico, condizioni: scarse.

Impianti:

Elettrico: tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: non a norma.

Fognatura: Note: Durante il sopralluogo, è stato verbalmente riferito che il fabbricato è allacciato abusivamente alla fognatura dell'immobile ricadente al Fig. 129 part. 1517

Idrico: tipologia: sottotraccia.

Accessori:

Descrizione appartamento di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) frazione Villaggio CUMIA SUPERIORE Via Comunale. Composto da un ingresso/corridoio, una cucina, una camera con annesso un locale adibito a spogliatoio, ed un bagno. posto al piano 1° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 101,27

Identificato al catasto fabbricati: intestata a xxx [redacted] Messina [redacted] foglio 129 mappale 1296 subalterno 3, categoria C/2, classe 4, composto da vani 163 mq, -rendita: €. 361,98. Coerenze: Confina a nord -ovest con rampa carrabile di accesso che si diparte dalla via Comunale, a nord-est con immobili di proprietà eredi xxx, a sud -est con part. 1517 e a sud-ovest con terreno libero part. 1766. Note: Vedi stesso paragrafo

corpo A L'edificio è stato costruito nel prima del 1967. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa cm 183 / 205.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Laboratorio artigianale	Sup. reale lorda	162,41	1,00	162,41
	Sup. reale lorda	162,41		162,41

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: buone.

Caratteristiche descrittive:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Laboratorio artigianale	Sup. reale lorda	162,41	1,00	162,41
	Sup. reale lorda	162,41		162,41

Componenti edilizie e costruttive:

Giudice Dr. Antonino ORIFICI
Perito: Arch. Mariasmeralda Pagano

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: inesistente, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

i criteri di stima si basano generalmente sul confronto tra beni uguali, simili o analoghi, dei quali siano noti i prezzi di mercato, o quantomeno accertabili. Dalla banca dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio e da informazioni desunte presso Agenzie Immobiliari accreditate, considerando l'ubicazione degli immobili, le caratteristiche del fabbricato e degli immobili, si ritiene congruo attribuire un valore pari a € 670,00/mq per quanto riguarda l'abitazione, ed € 400,00/mq per quanto riguarda il deposito (laboratorio artigianale).

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Comune di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Banca Dati delle quotazioni immobiliari di Messina -Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. laboratorio artigianale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 400

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Laboratorio artigianale	162,41	€ 400,00	€ 64.964,00
-Valore corpo:			€ 64.964,00
-Valore accessori:			€ 0,00
-Valore complessivo intero:			€ 64.964,00
-Valore complessivo diritto e quota:			€ 64.964,00

B. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 670

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
abitativo	95,91	€ 670,00	€ 64.259,70
balcone	1,61	€ 670,00	€ 1.077,36
	97,52		€ 65.337,06

Giudice Dr. Antonino ORIFICI
Perito: Arch. Mariasmeralda Pagano

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente ^e
Laboratorio artigianale	Sup. reale lorda	162,41	1,00	162,41
	Sup. reale lorda	162,41		162,41

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

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

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente ^e
abitativo	Sup. reale lorda	95,91	1,00	95,91

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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 19.545,16

Spese tecniche di regolarizzazione e/o catastale

€ 0,00

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:

€ 110.755,90

Relazione lotto 001 creata in data 02/07/2012

Codice documento: E080-11-000239-001

Il perito
Arch. Mariasmeralda Pagano

Giudice Dr. Antonino ORIFICI
Perito: Arch. Mariasmeralda Pagano