
TRIBUNALE DI MESSINA
CIVILE

Esecuzione Forzata
Siena NPL 2018 srl
contro

N. Gen. Rep. 000151/21

Giudice Dr. Daniele Carlo Madia

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. katia Stefania La Fauci
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 1204
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1628
C.F. I.FCKST71A42F1581 - P.Iva 02762510838

con studio in Messina (Messina) VIA PALERMO 551
telefono: 090360796
cellulare: 3491767793

email: katialaf@tiscali.it

**Beni in Messina (Messina) via 174/A Pal. D/5 Villaggio Santo
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Appartamento con annessa cantina sito in Messina via 174/A, Pal. D/5, int. 8 Villaggio Santo in ragione di:

- Piena proprietà [REDACTED]
- Piena proprietà [REDACTED]

Composto da soggiorno, tinello, angolo cottura, due camere da letto, bagno e disimpegno, di pertinenza ci sono due balconi. Posto al piano terzo, sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **94,00**

Identificato al catasto fabbricati al Foglio di Mappa n. 131 mappale 908 subalterno 8, categoria A/4, classe 13, superficie catastale 94 (escluse aree scoperte mq 92), composto da vani 5,5, posto ai piani S1-3, - rendita: € 218,72. Intestati ad [REDACTED]

[REDACTED] (Allegati nn. 1-2-3)

L'appartamento confina a nord-ovest e sud-est con area condominiale, a sud-ovest con corpo scala condominiale ed appartamento altra ditta ed a nord-est con fabbricato altra ditta. L'accesso avviene dalla via 174/A.

A.1. **Cantina:** E' posta al piano seminterrato, sviluppa una superficie complessiva di mq 7,30 e l'altezza di m. 2,40
Confina a nord-ovest con terrapieno, nord-est e sud-ovest con cantine altra ditta ed a sud-est con corridoio condominiale che da accesso alle cantine.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale, a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: farmacia, ospedale, negozio al dettaglio.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Collegamenti pubblici (km): strada comunale e autostrada

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietari dei beni

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:

1. Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED]
a firma di Notar Vincenzo Mangiò in data 02/03/2004 ai nn. 14586 iscritto a Messina in data [REDACTED]

importo ipoteca: 140.000,00
importo capitale: 70.000,00

2. Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73 a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], con atto iscritto a Messina in data 10/11/2010 ai nn. 35367/6549
importo ipoteca: 159.500,48
importo capitale: 79.750,24
3. Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da ruolo esattoriale del 21.08.2018 rep. 1034/2016 a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], con atto iscritto a Messina in data 03/09/2018 ai nn. 20744/2675
importo ipoteca: 92.418,90
importo capitale: 46.209,45
- 4.2.2. *Pignoramento:*
Derivante da pignoramento a favore di Siena NPL 2018 srl con sede a Roma contro [REDACTED] in data 05/07/2021 ai nn. 1861/2021 trascritto a Messina in data 14/09/2021 ai nn. 24806/19446
- 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:*
1. Sono state riscontrate le seguenti difformità:
La ditta proprietaria, senza alcuna autorizzazione da parte del Comune di Messina, ha eseguito dei lavori all'interno dell'appartamento nello specifico; nel soggiorno è stata demolita una porzione di parete perimetrale, lato nord-ovest ed ampliamento il vano di mq 1,60 sul balcone di pertinenza (*Allegato n.5-6-7*) *foto n. 9*.
Si dovrà demolire e ricostruire la parete arretrandola come da progetto del 1968 (*Allegato n. 7*)
Regolarizzabile ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. 380/01
I lavori di ripristino della parete e dell'infisso (del vano soggiorno) ammontano ad € 3.000,00
Oneri totali: € 3.000,00
2. Sono state riscontrate le seguenti difformità:
Diversa distribuzione degli spazi interni (*Allegati nn. 5-6-7*)
Regolarizzabili mediante Cila (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata ai sensi dell'art. 6 comma 5 del D.P.R. 380/01)
sanzione: € 1.000,00
versamento diritti amministrativi: € 20,00
versamento tariffa urbanistica: € 15,00
Onorario tecnico: € 600,00
Oneri totali: € 1.635,00
- 4.3.2. *Conformità catastale:*
1. Successivamente al ripristino della parete del vano soggiorno, ed alla presentazione della CILA per la diversa distribuzione interna, si potrà aggiornare la planimetria catastale, regolarizzabile mediante docfa.
spese ed onorario tecnico: € 600,00
Oneri totali: € 600,00
5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**
- | | |
|--|------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | € 436,95 |
| 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: | € 5.381,25 |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] per la quota di 1/2 piena proprietà [REDACTED]
[REDACTED] per quota di 1/2 [REDACTED]
in forza di atto di compravendita a firma di Notar Antonino Campagna in data 13/09/1990 ai nn. 160861, trascritto a Messina in data 15/09/1990 ai nn. 24644/20772

7. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia prot. n. 2716/984 del 22/08/1968 - Lavori di realizzazione di n. 2 fabbricati a cinque elevazioni f.t e tre fabbricati a tre elevazioni f.t. entrambi con cantinato (edilizia economico popolare) intestata ad **IACP di Messina**.

Abitabilità degli appartamenti escluse cantine, è stata rilasciata con prot. n. 21244 in data 06/12/1972 (*Allegato n. 4*)

Descrizione appartamento con annessa cantina di cui al punto A

Appartamento con annessa cantina, sito in Messina via 174/A, Pal. D/5, int. 8, Villaggio Santo, posti ai piani terzo e seminterrato, fanno parte di un fabbricato a cinque elevazioni f.t. in c.a. oltre piano seminterrato e copertura a falde, realizzato nel 1972 dallo IACP (edilizia economico e popolare tipologia in linea).

L'accesso allo stabile avviene dalla via 174/A (*foto nn. 1-2-3*), il corpo scala con ascensore portano ai vari piani; lo stato di conservazione è discreto (*foto 1-2-3-4*)

Identificati al catasto fabbricati di Messina al Foglio di Mappa 131 mappale 908 subalterno 8, categoria A/4, classe 13, superficie catastale 94 (escluse aree scoperte mq 92), composto da vani 5,5. Posti ai piani S1-3, - rendita: € 218,72. Intestati ad [REDACTED]

[REDACTED] (*Allegati nn. 1-2-3*).

L'appartamento confina a nord-ovest e sud-est con area condominiale, a sud-ovest con corpo scala ed appartamento altra ditta ed a nord-est con fabbricato altra ditta. L'accesso avviene dalla via 174/A

L'appartamento è composto da tinello (*foto nn. 5-6-7*), angolo cottura (*foto n. 8*), soggiorno (*foto n. 9*), bagno (*foto n. 10*), due camere da letto di cui una con cabina armadio (*foto nn. 11.12*), e disimpegno, di pertinenza ci sono due balconi sui lati nord-ovest e sud-est quest'ultimo panoramico. L'appartamento posto al piano terzo sviluppa la superficie complessiva di mq 92,00 e l'altezza di m 3,00. La superficie dei balconi è mq 6,00.

La superficie complessiva commerciale, esclusi gli accessori è di circa mq **94,00**

L'appartamento è in discreto stato di conservazione, è dotato di impianto termico e di climatizzazione (uno split) è luminoso e gode di una buona panoramicità dal lato sud-est.

L'appartamento non è divisibile ad oggi è occupato dai proprietari.

L'appartamento non ha la conformità urbanistica e catastale, a seguito dei lavori eseguiti senza alcuna autorizzazione dai proprietari, **ma si può regolarizzare (punto 4.3)**

Si dovrà procedere con il ripristino della parete del vano soggiorno, presentare la Cila (per la diversa distribuzione interna) ed aggiornare la planimetria catastale

L'appartamento non ha l'Agibilità a seguito dei lavori eseguiti (ai sensi del Dpr 380/01)

La Classe Energetica F EPgl 104,69 kwh/mq anno

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera 686/2002 e 858/2003 l'immobile è identificato nella zona PPR (Piano Particolareggiato di Risanamento)

Norme tecniche ed indici: il PRG recepisce integralmente i piani di risanamento ambiti (A-B-C-D-E-F-G) già adottati del C.C. e questi saranno pertanto attuati nel rispetto delle rispettive specifiche normative. Le aree indicate come Piano Particolareggiato di Risanamento Ambiti (A-B-C-D-E-F-G), che costituiscono prescrizioni esecutive del presente PRG ai sensi dell'art. 2 L.R. n. 71/78, sono disciplinate dalle relative Norme di Attuazione e loro allegati, compresi gli stralci ex L.R. n. 10/90, approvati con DD. AA. e disciplinati in conformità agli stessi ed alla approvazione avvenuta ai sensi dell'art. 2 della Legge Regionale 15 maggio 2002, n. 4, come modificato dall'art. 139 comma 14 della legge regionale 16 aprile 2003, n.4.

Per tali P.P.R. il decreto del Dirigente Regionale n. 686/2002 di approvazione del P.R.G. recita: "Con tali piani di risanamento la città di Messina, ha grande iniziativa di riqualificazione urbanistica di ampie parti del territorio comunale, per conferire qualità a luoghi che ancora oggi costituiscono periferie emarginate, ed ha previsto dettagliati strumenti attuativi con planovolumetrici tendenti a configurare il disegno urbano ed architettonico a tali contesti, subordinando l'attuazione attraverso progetti esecutivi unitari estesi ad ampi comprensori. Si ritiene tuttavia ai fini di non vanificare l'iniziativa comunale potersi consentire anche singoli interventi edilizi a condizione che gli stessi siano conformi alle previsioni planivolumetriche dei piani di risanamento.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	92,00	1,00	92,00
balconi	Sup. reale lorda	6,00	0,35	2,10
	Sup. reale lorda	98,00		94,10

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a.

Strutture verticali: materiale: c.a.

Copertura: tipologia: a falde, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: singola e doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, condizioni: sufficienti, di cui due infissi nelle camere da letto ed una nel soggiorno sono con vetro doppio a taglio termico

Pavim. Interna: piastrelle di grès e ceramica : sufficienti.

Rivestimento: cucina e bagno condizioni: sufficienti.

Impianti:

Ascensore: condizioni: sufficiente

Scala condominiale: a rampe parallele condizioni: scarse

Citofonico: tipologia:condizioni: scarse

Elettrico: tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti.
la caldaia è stata installata nel 2004.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti

Fognatura: recapito: rete comunale.

Accessori:

A.1. Cantina:

Posta al piano seminterrato si compone di un unico vano. confina a nord-ovest con terrapieno, a nord-est e sud-ovest con cantine altra ditta ed a sud-est con corridoio condominiale.

Sviluppa una superficie complessiva di 7,30 e l'altezza di m. 2,40 (*Allegato n. 5*)

Lo stato di conservazione è scadente e necessita opere di manutenzione (*foto n. 16*).

Dal lato nord-ovest vi è una finestra lucifera; la porta d'accesso è in legno.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione degli immobili in esame, la sottoscritta ha utilizzato il metodo di stima sintetica comparativa in base al prezzo di mercato per metro quadrato di superficie. Per quel che riguarda il metodo di stima sintetica-comparativa, tendente a valutare il più probabile prezzo di mercato dei cespiti in esame, si sono operate delle valutazioni sia di tipo oggettivo che soggettivo, inerenti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili quale: l'accessibilità, la zona di ricadenza urbanistica e relativa destinazione, l'ubicazione o meno in prossimità del centro urbano e la presenza e servizi infrastrutturali. Da tali considerazioni e dalle indagini effettuate sui luoghi e presso tecnici del settore (Agenzie Immobiliari e Studi Notarili e dal confronto dei prezzi di mercato Omi calcolati nel secondo semestre 2021, per la zona in esame di tipo economico e popolare oscilla da € 680,00 ad € 1.000) e di beni che presentavano caratteristiche il più possibili analoghe a quelle dei cespiti in esame, è scaturita la valutazione del più probabile prezzo di mercato ovvero di previsione.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie Immobiliari di Messina, Mercato immobiliare (OMI) e Studi Notarili

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento con annessa cantina

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
appartamento	92,00	€ 850,00	€ 78.200,00
balconi	2,10	€ 850,00	€ 1.785,00
	94,10		€ 79.985,00

- Valore corpo:	€ 79.985,00
- Valore accessori:	€ 7.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 86.985,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 86.985,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con annessa cantina	94	€ 86.985,00	€ 86.985,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% 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:	€ 8.698,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.235,00
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:	€ 78.286,50
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:	€ 73.000,00

Relazione lotto 001 creata in data 16/05/2022
Codice documento: E080-21-000151-001

il perito
Arch. katia Stefania La Fauci