

Esecuzione Forzata N 126 - 2018

**TRIBUNALE DI MESSINA**

**II SEZIONE CIVILE**

**Esecuzione Forzata**



**Procedimento N 126/2018 R.G.E.**

**GIUDICE : Dott. GIUSEPPE MINUTOLI**

**ELABORATO PERITALE**

Tecnico incaricato : dott.ing. Giuseppe D'Andrea

Iscritto all'Albo degli ingegneri della Provincia di Messina con matricola n.545

anno 1973

email : [studioingme@libero.it](mailto:studioingme@libero.it)

PEC : [giuseppe.dandrea3@ingpec.eu](mailto:giuseppe.dandrea3@ingpec.eu)

GIUDICE : Dott. GIUSEPPE MINUTOLI  
PERITO : Dott.Ing.GIUSEPPE D'ANDREA



BENE IMMOBILE IN MESSINA (MESSINA) VIA PANORAMICA DELLO STRETTO N. 1390 COMPLESSO  
RAIATEA CORPO B III PIANO IV ELEVAZIONE FUORI TERRA

**1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA :**

- A. Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione , sito in Messina Via Panoramica dello Stretto n.1390 Complesso Raiatea Corpo B Piano Terzo , quarta elevazione fuori terra composto da ingresso, due vani, zona cottura, w.c. e veranda , confinante a Nord con area (sub 56) ad est con area condominiale (sub 3) a Sud con unità immobiliare (sub 30) e con ascensore ed ad Ovest con corpo ascensore condominiale, vano scala condominiale ed unità immobiliare (sub 85) .
- B. Appartamento per civile abitazione individuato all’Agenzia delle Entrate, Agenzia Provinciale del Territorio : ex Catasto Fabbricati del Comune di Messina : censito : **FG.90 Part. 1270 sub 86**, zona censuaria 2, Categoria A 2 Classe 10, consistenza 3 vani , superficie catastale totale mq.57 , totale escluse le aree esterne mq.49 . Rendita euro 139,44 , via Panoramica dello Stretto, piano 3 scala B [REDACTED] (proprietà 1/1)

**2) DESCRIZIONE SOMMARIA**

L’immobile è ubicato nel comune di Messina , in Via Panoramica dello Stretto , fuori dalla perimetrazione urbana voluta dal primo PRG (Borzi) e quindi ricadente in una delle tante lottizzazioni, extra moenia che sono state consentite con l’ultimo variante di PRG , meglio denominata Minutoli , ove terreni storicamente a verde e o a servizi sono state destinate ad edificazione intensiva. L’immobile è ubicato ad una quota ’ di circa 80 metri sul livello del mare e dista circa 6,00 Km. Dal centro della città (Duomo/Municipio, P.zza Cairoli) . Nella zona prevalentemente residenziale sono presente molteplici attività di terziario alimentare e mancano quasi per intero le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, scuole, parcheggi, verde pubblico. L’appartamento è raggiungibile con l’automobile con strade insufficienti, ed ancorpiù l’ultimo tratto d’innesto al complesso residenziale . La linea dedicata dalla società di servizi ATM è abbastanza efficiente sia sulla Panoramica, che sulla via del Mare (Consolare Pompea) e congiunge facilmente il centro storico con queste due vie guida dell’espansione più recente. Il mercato immobiliare attualmente versa in una situazione particolarmente critica e non è vero che il prezzo degli immobili negli ultimi anni è invariato, non soltanto in ragione della legge economica della domanda offerta , ma in ragione soprattutto della crisi economica ed ancorpiù delle emigrazioni verso il nord d’Italia e/o verso i paesi esteri dei giovani concittadini Il mercato immobiliare nell’intera fascia de “Panoramica dello Stretto ” è costituito da trattative sporadiche, rivolgendosi l’utente “maturo” ad immobili centrali , che non obblighino a notevoli spostamenti sulle due strade Panoramica e Consolare Pompea (Marina) , intasate da notevole traffico, a qualsiasi ora del giorno e sino a tarda notte in ragione delle rumorosa movida, non soltanto estiva.

Caratteristiche zona d’espansione residenziale, soggetta a traffico intenso con aree di sosta e parcheggi insufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe :residenziali ad alta intensità

**3) STATO DI POSSESSO :**

All’attualità l’appartamento costituisce [REDACTED] e pertanto senza titolo opponibile alla procedura.



**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**

Dalla certificazione allegata alla presente , ad eccezion fatta del pregiudizio di questa procedura, nulla emerge in aggiornamento, sino al 10.luglio.2020.

**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 Nessuna****4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

**4.2.1. Iscrizioni :** Iscrizione del 26.04.2011 – Registro particolare 1948 Registro Generale 13643 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 29164/11592 del 21.04.2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO

**4.2.2 Trascrizioni :** Trascrizione del 24.05.2018 Registro Particolare 9284 Registro Generale 12122 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MESSINA Repertorio 1248 del 11.04.2018 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**4.2.3 Altre trascrizioni : Nessuna****4.2.4. Altre limitazioni d'uso : Nessuna****4.3. Giudizio di conformità urbanistica -edilizia e catastale**

**4.3.1** No sono state riscontrate difformità dal progetto afferente il Corpo B – a) prot n.2/ 3456 del 21 .05.2008 – B) istanza n. 290143 del 12.08.2010 – Lavori iniziati il 21.05.2008 – ultimati in data 17.12.2010 . Per riepilogo generale d'atti amministrativi : n.1/0657 domanda di C.E. in data 5.02.2004 ; a) prot.4/2010 del 18.01.2010 art.2 comma5 L.R.17/94 (120gg); b) prot. 2/4572 del 6.luglio.2007 variante non essenziale ; c) rilascio C.E. N21/2010 del 24.03.2010 – Corpo A lavori iniziati il 27/12/ 2005 ed ultimati il 17/11/ 2010 ; ottenuta abitabilità su istanza prot. in entrata nn. 17646 -115744-184553 Fascicolo 3546/10 : fascicoli collegati nn.4428 /7 – 005681.00

**4.3.2 Conformità catastale :** Non sono state riscontrate difformità rispetto alla condizione rinvenuta nel corso del sopralluogo in data 23.02.2019 di cui al verbale di perizia ed alle fotografie probatorie allegate ed alla planimetria catastale allegata.

**5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile .....€ 0,00

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia .....€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolite alla data del sopralluogo.....€ 0,00

Ulteriori avvertenze : L'immobile ricade in un complesso residenziale , realizzato in corpi di fabbrica diversi , pertanto oltre alle spese condominiali del singolo corpo (corpo B) dovranno considerarsi quelle afferente la comunione degli spazi e dei servizi comuni del complesso immobiliare , queste ultime correlate alla gestione e manutenzione della stradella , delle pertinenze , del cancello di accesso e della recinzione.

**6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI :****6.1 Attuale proprietario :**

[REDACTED] (proprietà 1/1) proprietario dal 21.04.2011 ad oggi in forza dell'atto di compravendita a firma del Notaio [REDACTED] in data 21.04.2011 Repertorio n. 29162 /11590



6.2. [REDACTED]

[REDACTED] per edificazione in economia sul terreno già di sua proprietà , perché precedentemente acquistato .

## 7) PRATICHE EDILIZIE :

Per l'appartamento di cui infra ricadente nel secondo corpo dei due edificati costituenti il piccolo complesso residenziale (ovvero il corpo B) valgono le considerazioni sopra espresse che vengo qui di seguito interamente riportate . in sinossi d'atti amministrativi :

n.1/0657 domanda di C.E. in data 5.02.2004 ; a) prot.4/2010 del 18.01.2010 art.2 comma5 L.R.17/94 (120gg); b) prot. 2/4572 del 6.luglio.2007 variante non essenziale ; c) rilascio C.E. N21/2010 del 24.03.2010 – Corpo A lavori iniziati il 27/12/ 2005 ed ultimati il 17/11/ 2010 ; **Corpo B** – a) prot n.2/ 3456 del 21 .05.2008 – B) istanza n. 290143 del 12.08.2010 – Lavori iniziati il 21.05.2008 – ultimati in data 17.12.2010

### DESCRIZIONE APPARTAMENTO DI CUI AL PUNTO INIZIALE A

Appartamento per civile abitazione individuato all'Agenzia delle Entrate, Agenzia Provinciale del Territorio : ex Catasto Fabbricati del Comune di Messina : censito : **FG.90 Part. 1270 sub 86**, zona censuaria 2, Categoria A 2 Classe 10, consistenza 3 vani , superficie catastale totale mq.57 , totale escluse le aree esterne mq.49 . Rendita euro 139,44 , via Panoramica dello Stretto, piano 3 scala E [REDACTED] (proprietà 1/1)

Per come si evince dalle fotografie probatorie nomenclate dal n.1 al n.21 esso è compreso in un fabbricato a sei elevazione fuori terra oltre piano porticato e sviluppa una superficie lorda di mq. 57 compresa la veranda . Non può definirsi panoramico data la esistenza di fabbricati limitrofi che impediscono la vista diretta dello Stretto di Messina , ma è in perfetto stato di manutenzione e conservazione, non essendo altresì state riscontrate tracce di umidità . Gli impianti idrico-sanitario , elettrico e termico, sono di moderna concezione sottotraccia, gli infissi di buona fattura in alluminio anodizzato preverniciato , a telaio chiuso , atermico , dotati di persiane a stecche alla messinese .

## 8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'APPARTAMENTO

### 8.1. Criterio di stima

Per determinare il più probabile valore che l'immobile ha attualmente sul mercato è stata condotta una stima utilizzando il **metodo sintetico – comparativo a prezzo unitario di mercato per mq.** A tal fine sono state condotte dallo scrivente indagine presso privati, agenzie immobiliari, studi notarili, il Dipartimento d' Edilizia Privata della città di Messina, paragonando l'immobile oggetto di stima con altri ad esso consimili o analoghi ovvero avente caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari, dalle quali sono stati rilevati gli effettivi prezzi di mercato, sulla base di recenti compravendite, determinando così un **valore medio (Vm) di €/mq. 1.050,00 (euro mille e cinquanta /metro quadrato) per abitazioni di tipo civile, in condizioni di conservazione e manutenzione normali.**

Si evidenzia che in tale zona del Comune di Messina, il mercato immobiliare ha subito una importante flessione, proveniente lo stesso da un lungo periodo di false pubblicizzazioni e di sostegno fittizio, per tramite dell'erogazione di mutui, ad alta percentuale di copertura dell'intero prezzo.

La valutazione dell'immobile viene effettuata con riferimento alla **superficie commerciale, determinata** in analogia a quella catastale, secondo le indicazioni, in materia di estimo, relative anche ai **fabbricati di gruppo R** ( unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo



privato e locali destinati a funzioni complementari- **ex A**) e di cui all'allegato C del DPR n.138 /1998 .

Essa è data dalla somma della superficie :

- a) Calpestabile dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, wc, ripostigli, ingressi, corridoio, disimpegno e simili ;
- b) Calpestabile dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte cantine e simili computata nella misura del 50% , qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a) ; del 25% qualora non comunicanti ;
- c) Dei balconi, terrazze e simili di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura : del 30% sino a mq. 25 , e del 10% per la quota eccedente , qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a) ; del 15% , sino a mq.25, e del 5% per la quota eccedente qualora non comunichi;
- d) Occupata dai pilastri per intero, dai muri interni (tramezzi) e perimetrali esterni per intero sino ad uno spessore massimo di cm. 50 ;
- e) Della superficie dei muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm.25 ;
- f) Degli elementi di collegamento verticale , quali scale, rampe, ascensori e simili , interni all'unità immobiliare , in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati;
- g) Dalla superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10% , sino alla superficie definita nella lettera a) , e del 2% per superfici eccedenti detto limite, per parchi , giardini, coti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R /2 ( abitazioni in villino ed in villa) , la relativa superficie è da computare con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a) ;
- h) La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R ( posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, ecc...) è computata nella misura del 50% ;
- i) Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali , definite con le modalità dei precedenti commi , entrano nel computo della superficie catastale fin ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) . Non entra nel computo la superficie dei locali principali e degli accessori , ovvero loro porzioni , aventi altezza utile inferiore ad mt.1,50 . La superficie catastale, determinata secondo i criteri sopra esposti, viene arrotondata al metro quadrato , per difetto o per eccesso .

Sulla scorta dei criteri catastali e della norma UNI 10750 relativa al computo della “ superficie commerciale “ e dei criteri di stima più diffusi , attese le ordinarie moderne dimensioni dei muri perimetrali e tramezzi , considerato che trattasi di un immobile in struttura condominiale, la superficie dei muri perimetrali e tramezzi interni viene stimata nella misura massima del 5% della superficie calpestabile dei vani principali.

## 8.2 Fonti d'informazione

Nella stima comparativa bel bene oggetto di procedura con quelli di riferimento , mediante i seguenti coefficienti ( K ) correttivi di differenziazione e di omogenizzazione , sono state tenute in considerazione le differenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche.



**K1 = 1,20** , in relazione alle situazioni ambientali della zona , alle caratteristiche ubicazionali, correlate alla residenzialità dell'area di sedime dell'immobile, cioè distanza dalle principali vie di traffico e di comunicazione dal centro del Comune di Messina, dai principali servizi pubblici e negozi, all'accesso carrabile, alla mancanza di parcheggi pubblici nelle vicinanze e simili.

**K2 = 1,15** , in relazione all'età del fabbricato di recente costruzione (anno 2010) , nnchè alla buona qualità di esecuzione dei lavori, alle buone caratteristiche costruttive ed al buono stato di manutenzione e conservazione dello stesso.

**K3 = 1,10**, in relazione alle prerogative economiche dell'immobile , all'effettiva destinazione d'uso, alla presenza del posto auto privato e dell'accesso carrabile, alla tipologia costruttiva di moderno piccolo complesso residenziale (due corpi A e B) con ascensore , ubicato al III piano , IV elevazione fuori terra, con una superficie catastale di mq. 57,00 ; pertanto dimensionalmente nella media ricade per tale tipologia di pezzatura commerciale in immobili ambiti.

**K4 = 1,08** , in relazione alla buona luminosità ed allo scorcio di panoramicità sull'angolo fronte Nord – Est, prospiciente sullo spazio d'isolamento dedicato a parcheggio privato , e strada di accesso sottostante 1° mt circa. Buona risulta l'esposizione e la ventilazione di quasi tutti i vani , attesa la presenza di aperture sui diversi prospetti.

**K5 = 0,8**, in quanto fabbricato ed immobile oggetto di stima non coincidano (immobile in condominio)

Tali fattori determinano complessivamente un' appetibilità , e di conseguenza un valore superiore alla media

Moltiplicando i coefficienti correttivi **Ki sopra riportati per il valore medio Vm si determina il più probabile valore del bene oggetto di stima pari a :**

$V_e = ( K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 ) \times V_m = ( 1,20 \times 1,15 \times 1,10 \times 1,08 \times 0,80 ) \times \text{€} / \text{mq.} 1.050,00 = \text{€} 1.377,13$  ed in cifra tonda **€/mq. 1.380,00**

**Moltiplicando il valore unitario sopra riportato per la superficie catastale di mq. 57,00 si ricava il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima Vb = € /mq 1.380,00 x mq.57 = € 78.660,00**

Attese le peculiarità sopra evidenziate, quali l'ubicazione la tipologia costruttiva e lo stato di conservazione dell'immobile e la qualità di esecuzione dei lavori a conferma della validità del risultato della stima sintetico – comparativa, ottenuto da accurate indagini di mercato , si evidenzia come il valore unitario sia leggermente al minimo di **€ 1.100,00** , rilevato dall'**Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio** , per il II° Semestre 2019 per gli appartamenti di civile abitazione in condominio in stato conservativo prevalentemente ordinario , ubicati nella microzona catastale n.13- C.Z.2 . Si precisa che come dichiarato dall'Osservatorio Immobiliare , i valori contenuti in esso non sono sostitutivi alla "stima" ma soltanto in ausilio alla stessa. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito della procedura estimativa è però utile per un confronto con delle quotazioni da attendersi di larga massima.

Si evidenzia che la superficie indicata è quella lorda e non quella commerciale né quella calpestabile .

### **8.3. Valutazione Appartamento**

La valutazione dell'immobile viene effettuata sulla scorta delle superfici catastali e / o di rilievi di larga massima effettuati in situ e pertanto il prezzo complessivo di **€ 78.700, 00 in cifra tonda** deve intendersi a corpo e non a misura .



**8.4 Adeguamenti e correzioni di stima**

*Nessuna*

**8.5 Prezzo base d'asta dell'appartamento**

**Valore confermato di cui al punto 8.3 ovvero € 78.700,00 (euro settantottomila settecento)**

**MESSINA 12.07.2020**

**IL PERITO**

**DOTT.ING. GIUSEPPE D'ANDREA**





1) INGRESSO



2) INGRESSO



Esecuzione Forzata N 126 - 2018



**3) INGRESSO**



**4) INGRESSO**

GIUDICE : Dott. GIUSEPPE MINUTOLI  
PERITO : Dott.Ing.GIUSEPPE D'ANDREA





5) wc doccia



6) wc doccia





7) PRANZO SOGGIORNO



8) ANGOLO COTTURA





9) ANGOLO COTTURA



10) BANCONE NORD



Esecuzione Forzata N 126 - 2018



**11) BALCONE NORD**



**12) BALCONE NORD con vista laterale ad EST sullo Stretto di Messina**

GIUDICE : Dott. GIUSEPPE MINUTOLI  
PERITO : Dott.Ing.GIUSEPPE D'ANDREA



Esecuzione Forzata N 126 - 2018



**13) TIPOLOGIA D'INFISSO ESTERNO CON PERSIANA**

GIUDICE : Dott. GIUSEPPE MINUTOLI  
PERITO : Dott.Ing.GIUSEPPE D'ANDREA



Esecuzione Forzata N 126 - 2018



**14) LETTO**

GIUDICE : Dott. GIUSEPPE MINUTOLI  
PERITO : Dott.Ing.GIUSEPPE D'ANDREA



Esecuzione Forzata N 126 - 2018



**15) ASCENSORE CONDOMINIALE**

GIUDICE : Dott. GIUSEPPE MINUTOLI  
PERITO : Dott.Ing.GIUSEPPE D'ANDREA



Esecuzione Forzata N 126 - 2018



**16) ANDRONE CONDOMINIALE DI PIANO TERRA**

GIUDICE : Dott. GIUSEPPE MINUTOLI  
PERITO : Dott.Ing.GIUSEPPE D'ANDREA





17) ANDRONE (particolare)





**18 ) PRIMA RAMPA SCALA CONDOMINIALE AL PIANO TERRA**



Esecuzione Forzata N 126 - 2018



**19) VISTA DEL PORTONE D'INGRESSO AL CORPO B**

GIUDICE : Dott. GIUSEPPE MINUTOLI  
PERITO : Dott.Ing.GIUSEPPE D'ANDREA



Esecuzione Forzata N 126 - 2018



**20) PROSPETTO NORD**

GIUDICE : Dott. GIUSEPPE MINUTOLI  
PERITO : Dott.Ing.GIUSEPPE D'ANDREA



Esecuzione Forzata N 126 - 2018



**20) PARTICOLARE INTRADOSSO BALCONI PROSP. NORD**

GIUDICE : Dott. GIUSEPPE MINUTOLI  
PERITO : Dott.Ing.GIUSEPPE D'ANDREA





**21) PROSPETTO NORD ED INGRESSO CARRABILE**



**22) AREA A PARCHEGGIO CONDOMINIALE**

GIUDICE : Dott. GIUSEPPE MINUTOLI  
PERITO : Dott.Ing.GIUSEPPE D'ANDREA

