

---

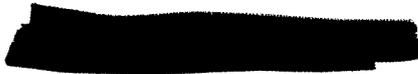
# TRIBUNALE DI MESSINA

SECONDA SEZIONE CIVILE

## Esecuzione Forzata

Compass SPA

contro



N. Gen. Rep. 000166/13

Giudice Dr. Ugo Scavuzzo

## ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Arch. Giuseppina Bruno  
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 1610  
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 2013  
C.F. BRNGPP74L65F158E*

*con studio in Messina via Santa Marta is. 162/C*

*cellulare: 34-75344225*

*email: arch.giuseppinabruno@pec.it*

**Beni in Villafranca Tirrena (ME)**  
**Via Nuova dei Marinai oggi via Principe di Castelnuovo**  
**Lotto 001**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Villafranca Tirrena, frazione della provincia di Messina, via Nuova dei Marinai, oggi via Principe di Castelnuovo.

Composto da: ingresso/corridoio centrale che ben distribuisce tutti gli ambienti della casa, un luminoso e panoramico soggiorno con accesso diretto al balcone posto a Nord/Ovest con affaccio privilegiato sulle isole Eolie, cucina, una camera matrimoniale ed una camera ragazzi con accesso diretto al balcone posto a sud/est e con affaccio su area interna privata, un bagno con annesso antibagno e un ripostiglio.

Posto al piano 2° fuori terra, sviluppa una superficie calpestabile **reale netta**, esclusi gli accessori, di circa mq 80, con un'altezza interna di m 2,95 circa.

L'appartamento particolarmente luminoso e aerato, risulta rifinito e in buono stato di conservazione e manutenzione, di aspetto gradevole sia dal punto di vista estetico, che dal punto di vista funzionale, essendo caratterizzato da una buona fruibilità degli ambienti che risultano ben disimpegnati tra loro.

Costituisce inoltre pertinenza dell'appartamento, pro quota con le altre unità del complesso, la superficie esterna destinata a parcheggio. Ogni condomino ha dunque diritto a un posto auto scoperto (non assegnato) posto negli appositi spazi previsti lungo i viali del complesso.

Così identificato al **Catasto Fabbricati**:

- **Foglio 1 mappale 2303 subalterno 38, categoria A/2, classe 9, composto da vani 5,5, posto al piano 2, - rendita: 187,47.**

Intestato a: [REDACTED] proprietà  
superficiaria 1/1 in regime di separazione dei beni;

L'unità immobiliare è ricadente nell'edificio B, scala B, interno n°9

Coerenze: confinante con vano scala, edificio A, distacco terreno demaniale e distacco da complesso "Soleado"

- B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **lastrico solare** sito in Villafranca Tirrena frazione della provincia di Messina, via Nuova dei Marinai, oggi via Principe di Castelnuovo.

La porzione di lastrico solare, è posta al 3° piano f.t., soprastante l'immobile di cui al punto B, è ad uso esclusivo degli esecutati e risulta delimitata da una semplice ringhiera in ferro bassa.

L'accesso al suddetto bene, avviene attraverso la scala condominiale appartenente al corpo B.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 68

Così identificato al **Catasto Fabbricati**:

- **Foglio 1 mappale 2303 subalterno 53, categoria lastrico solare - registrata all'UTE con la scheda mq 68, corpo b, via dei Marinai, piano 4 (in realtà è piano 3° fuori terra).**

Intestato a: [REDACTED] proprietà  
superficiaria 1/1 in regime di separazione dei beni;

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

I beni oggetto dell'Esecuzione Immobiliare, si trovano nel comune di Villafranca Tirrena (ME), via Nuova dei Marinai oggi via Principe di Castelnuovo, all'interno del complesso edilizio residenziale "Il Mare" costituito da quattro corpi di fabbrica e ricadenti nell'edificio B, scala B, al secondo piano f.t. in contesto tranquillo in inverno e a forte sviluppo turistico in estate.

A pochi metri da mare, in zona strategica e prettamente turistico/residenziale, l'immobile è posto accanto ad un rilevante polo commerciale (La Briosa), in posizione strategica fronte mare nella splendida riviera tirrenica, con una vista mozzafiato sul magnifico scenario delle Isole Eolie.

Ad 1 km circa dallo svincolo autostradale di Villafranca (ME), in posizione centrale, si affaccia sul lungomare dello stesso comune, la zona diventa uno dei centri di maggiore interesse delle estati messinesi.

Caratteristiche di zona: centrale residenziale (esclusiva) a traffico misto in relazione ai periodi estivo/invernale.

Servizi della zona: parcheggi (buono)  
Scuole (buono), asilo nido (buono), supermercato (adiacente), campo da calcio (buono), centro commerciale (adiacente), farmacie (500m), negozio al dettaglio (adiacente), polizia(sufficiente), agenzia postale (600m), Banca (200m), cinema (sufficiente), villette/parchi gioco (ottimo), poliambulatorio AUSL (400m), mercato rionale (mercoledì), Comune (800m), casello Autostrada (2km), servizi bus (800m), ferrovia (1km)

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/turistiche; i principali centri limitrofi sono: Saponara, Rometta, Messina (11km), Milazzo; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: spiaggia per la balneazione, Colli Peloritani, Isole Eolie.

Le attrazioni storiche presenti sono: Castello di Bauso, Ecce Homo di Calvaruso

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo, l'immobile oggetto di pignoramento, risulta non abitato e se ne deduce l'uso esclusivo durante la stagione estiva

**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: Nessuno*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) iscritta a favore di BANCA 24-7 S.P.A. in data 10 agosto ai numeri 34893/10263, accesa in virtù di contratto di mutuo per notaio a firma di notaio Giuseppina Bonanno, in data 07 agosto 2007 rep. 14546/4421

Importo ipoteca: € 277.500,00

Importo capitale: € 185.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Trascrizione di pignoramento in data 12 luglio 2013, ai numeri 18143/14235 a favore di Compass spa, in forza di atto di pignoramento notificato in data 2 maggio 2013

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: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 426,00

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: € 3.050,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED] la quota di 1000/1000, in regime di separazione dei beni, proprietario dal 07/08/2007 ad oggi, in forza di atto di compravendita a firma di notaio Giuseppina Bonanno di Patti (Me) del 7 agosto 2007 rep.14545/4420, registrato a Patti (Me) del 7 agosto 2007 al n. 1420, serie 1T e trascritto in data 10 agosto 2007 ai numeri 34892/20252

**6.2 Precedenti proprietari:**

- proprietaria del terreno su cui sono stati costruiti gli immobili risultava la Società [REDACTED] per acquisto fatto con atto di compravendita a rogito notaio Pasquale Cortese di Messina del 15 dicembre 1990, rep.13237, trascr. in data 12 gennaio 1991 ai numeri 1405/1229
- con atto di compravendita a rogito notaio Pasquale Cortese di Messina del 4 novembre 1994, raccolta 17474, trascritto in data 2 dicembre 1994 ai numeri 29392/24471, gli immobili sono stati trasferiti al signor [REDACTED] coniugato in regime di comunione legale con la signora [REDACTED]

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. C.E. in variante alla C.E. n.65 del 31.10.1989 e successive varianti** per lavori di costruzione del complesso residenziale "Il Mare" intestata a Comune di Villafranca Tirrena. Concessione Edilizia presentata in data 10/09/1993- n. prot. pratica edilizia n.70 anno 1993 rilasciata in data 09/09/1993.

Non risulta agli atti alcun certificato di Abitabilità/Agibilità.

**Descrizione appartamento di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Villafranca Tirrena, frazione della provincia di Messina, via Nuova dei Marinai, oggi via Principe di Castelnuovo. Composto da: ingresso/corridoio centrale che ben distribuisce tutti gli ambienti della casa, un luminoso e panoramico soggiorno con accesso diretto al balcone posto a Nord/Ovest con affaccio privilegiato sulle isole Eolie, cucina, una camera matrimoniale ed una camera ragazzi con accesso diretto al balcone posto a sud/est con affaccio su area interna privata, un bagno con annesso antibagno e un ripostiglio.

Posto al piano 2° fuori terra, sviluppa una superficie calpestabile **reale netta**, esclusi gli accessori, di circa mq 80 con un'altezza interna di m 2,95 circa.

L'appartamento particolarmente luminoso e aerato, risulta rifinito e in buono stato di conservazione e manutenzione, di aspetto gradevole sia dal punto di vista estetico, che dal punto di vista funzionale, essendo caratterizzato da una buona fruibilità degli ambienti che risultano ben disimpegnati tra loro

Costituisce inoltre pertinenza dell'appartamento, pro quota con le altre unità del complesso, la superficie esterna destinata a parcheggio; ogni condomino ha dunque diritto a un posto auto scoperto (non assegnato) posto negli appositi spazi previsti lungo i viali del complesso.

Identificato Catasto Fabbricati: intestato a [REDACTED]  
Foglio 1 mappale 2303 subalterno 38, categoria A/2, classe 9, composto da vani 5,5, posto al piano 2, - rendita: 187,47, proprietà superficiaria 1/1 in regime di separazione dei beni; L'edificio è stato costruito nel 1994

L'unità immobiliare è ricadente nell'edificio B, scala B, interno n°9 e posto al piano 2° f.t.

Coerenze: confinante con vano scala, edificio A, distacco terreno demaniale e distacco da complesso "Soleado"

**Descrizione lastrico solare di cui al punto B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di lastrico solare sito in Villafranca Tirrena frazione della provincia di Messina, via Nuova dei Marinai, oggi via Principe di Castelnuovo.

La porzione di lastrico solare, posta al 3° piano f.t., sovrastante l'immobile di cui al punto B, è ad uso esclusivo degli esecutati e risulta delimitata da una semplice ringhiera in ferro bassa.

L'accesso ad essa avviene attraverso la scala condominiale del corpo B.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 68

Così identificato al Catasto Fabbricati:

• Foglio 1 mappale 2303 subalterno 53, categoria lastrico solare - registrata all'UTE con la scheda mq 68, corpo b, via dei Marinai, piano 4 (in realtà è piano 3° f.t.).

Intestato a [REDACTED] proprietà superficiaria 1/1 in regime di separazione dei beni;

#### DESTINAZIONE URBANISTICA:

I beni oggetto di stima, risultano identificati nella Zona B1 del PRG del 1983 tav. F1 del Comune di Villafranca Tirrena "Zone territoriali omogenee B (aree totalmente o parzialmente edificate). Tale zona è normata dall'art. 25 delle norme di attuazione e il piano regolatore generale prevede: interventi di recupero e di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, di adeguamento delle urbanizzazioni e di completamento dei lotti ineditati. Questa zona è suddivisa nelle sottozone B1, B2, B3: la zona B1, è una zona di completamento e conservazione, normata dall'art. 26 delle norme di attuazione, tale zona comprende alcune aree quasi totalmente edificate.

In questa zona si applicano gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento e di ristrutturazione edilizia e può essere consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici a condizione che non devono essere aumentate le cubature esistenti se già superano i 3,5 mc./mq. e le altezze non devono superare i ml. 10,50.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ingresso/disimpegno	Sup. reale netta	3,50	1,00	3,50
	Sup. reale lorda	3,80	1,00	3,80
corridoio	Sup. reale netta	5,10	1,00	5,10
	Sup. reale lorda	5,70	1,00	5,70
soggiorno	Sup. reale netta	20,00	1,00	20,00
	Sup. reale lorda	22,30	1,00	22,30
cucina	Sup. reale netta	9,50	1,00	9,50
	Sup. reale lorda	10,00	1,00	10,00
antibagno	Sup. reale netta	2,30	1,00	2,30
	Sup. reale lorda	2,54	1,00	2,54
bagno	Sup. reale netta	4,30	1,00	4,30
	Sup. reale lorda	5,20	1,00	5,20
camera letto matrimoniale	Sup. reale netta	16,20	1,00	16,20
	Sup. reale lorda	18,30	1,00	18,30
ripostiglio	Sup. reale netta	2,60	1,00	2,60
	Sup. reale lorda	3,00	1,00	3,00
cameretta	Sup. reale netta	15,80	1,00	15,80
	Sup. reale lorda	18,10	1,00	18,10
balcone nord/ovest	Sup. reale netta	10,70	0,25	2,67
	Sup. reale lorda	10,70	0,25	2,67
balcone sud/est	Sup. reale netta	4,80	0,25	1,20
	Sup. reale lorda	4,80	0,25	1,20
terrazzo	Sup. reale netta	68,00	0,25	17,00
	Sup. reale lorda	68,00	0,25	17,00
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>162,80</b>		<b>100,17</b>
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>172,44</b>		<b>109,81</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:*

*Strutture verticali:*

*Travi:*

*Solai:*

*Copertura:*

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

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

tipologia: solaio misto in laterocemento, condizioni: sufficienti.

tipologia: a terrazzo, materiale: laterocemento, condizioni: buone.

<i>Scale</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale c.a. ubicazione interna, condizioni: sufficienti
<i>Balconi</i>	tipologia: materiale c.a., condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Cancello complesso:</i>	tipologia: a doppio battente, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: discreto stato. Uso ingresso auto <i>Note: il cancello è posto all'ingresso del complesso ed è affiancato da uno pedonale; vi è anche un secondo ingresso solo pedonale lato sud/est.</i>
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: protezione tapparelle avvolgibili, materiale: plastica, condizioni: discrete.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: da ristrutturare.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati intonacata sulle due facce (c.a.) condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica chiare, condizioni: buone
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica chiare, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: il rivestimento verticale della zona cottura è in ceramica per un'altezza di cm 200
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagni, materiale: il rivestimento verticale è in ceramica per un'altezza di cm 200, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: elettrico
<i>Fognatura:</i>	tipologia: allaccio comunale
<i>Gas</i>	no
<b>Accessori:</b>	Spetta al suddetto appartamento l'uso di un posto auto (non stabilito) scoperto nel cortile interno

---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di Stima

La stima dei beni in oggetto, è stata eseguita tenendo conto dei diversi fattori che concorrono alla formazione del valore di essi:

- ubicazione
- caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: anno di costruzione, tipologia edilizia, vetustà, lo stato di rifinitura, l'esposizione, la luminosità, la panoramicità
- andamento del mercato immobiliare in zone limitrofe

A tale scopo, per la valutazione, si è tenuto opportuno adottare il "metodo sintetico comparativo parametrico semplificato" in quanto ritenuto più confacente alla realtà economica locale ed al bene da stimare; è stato utilizzato come unità di misura il parametro del mq di superficie.

Tale metodo si basa su risultati ottenuti da indagini di mercato, facendo riferimento alle quotazioni immobiliari delle agenzie operanti in zona (Immobiliare.it, Tecnocasa, Mercato-immobiliare.info, Borsinoimmobiliare.it, mercatoimmobiliare.com) e tenendo anche conto dei

dati dell'OMI dell'Agenzia del Territorio di Messina.

I beni eseguiti sono stati confrontati con transazioni effettuate di beni consimilari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e formando una scala di comparazione cui fare riferimento.

I risultati così ottenuti, sono stati mediati con i dati acquisiti dalla ricerca diretta di mercato; Inoltre si sono tenuti in considerazione diversi requisiti in relazione al contesto ambientale, alla appetibilità del bene, alla ubicazione, cioè la breve o meno distanza dalle principali vie di comunicazione e/o da servizi utili di varia entità, dai servizi adibiti allo svago ed al tempo libero e dal mare.

In conseguenza di ciò, si è così ricavato il prezzo al mq di superficie vendibile come segue:  
Comune Villafranca Tirrena prezzo minimo/massimo/mq "immobili con caratteristiche consimilari":

- €1178: Prezzo minimo/mq
- €1359: Prezzo massimo/mq

Per quanto detto, il prezzo sarà quello medio ricavato dai valori minimo e massimo di cui sopra, ossia:  $\frac{€1178 + €1359}{2} = \underline{€ 1269/mq}$  (ct)

La valutazione dell'immobile viene effettuata sulla scorta delle superfici catastali, tuttavia il prezzo complessivo è da intendersi a corpo e non a misura

## 8.2 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio della provincia di Messina (Catasto)  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina  
Ufficio Tecnico di Villafranca Tirrena  
Agenzie immobiliari ed Osservatori del Mercato: OMI, Immobiliare.it, mercato-immobiliare.info, borsino immobiliare.it, mercatoimmobiliare.com, Tecnocasa,

## 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda Valore equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento con annesso posto auto scoperto e porzione di lastrico solare	109,41 mq	138.841,30	€ 138.841,30 ct

## 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:

€ 20.826,20 ct

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica 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

**€118.015,10**

Relazione lotto 001 creata in data 19/02/2014

Codice documento: E080-13-000166-001

Il perito  
(arch. Giuseppina Bruno)