
TRIBUNALE DI MESSINA
II SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

N. Gen. Rep. 0176/21 R.G.E.

Giudice Dr. [REDACTED]

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Antonio Farinella
Iscritto all'Albo della Provincia di Messina al n. 2454
Iscritto all'Albo del tribunale di Messina al n. 1686
C.F. FRNNTN72B03L736G - P.iva 02679570834

con studio in Messina (Messina) Via La Farina 17, is. 278
Telefono 090.3695821
Cellulare: 349.6690936
Fax. 090.44121
Email: studio.farinella@alice.it
Pec: antonio.farinella@ingpec.eu

Heimdall Studio - www.hestudio.it



Appartamento in Messina, Via Adda 13

Lotto 001 di 001

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad UN APPARTAMENTO sito in Messina, Via Adda 13, a tre elevazioni fuori terra.
- Più nel dettaglio, il piano terra è costituito dall'ingresso dell'appartamento e da una rampa di scale che consente l'accesso al piano primo; il piano primo è costituito da salotto, due camere da letto, disimpegno, soggiorno-pranzo con angolo cottura, bagno e balcone.
- Nel piano secondo, raggiungibile da altra rampa di scala interna *abusivamente, è stato creato un bagno* di mq 7.94 (1.95m x 4.10m) e la tettoia preesistente accatastata è stata leggermente allungata.
- I costi per eventuale sanabilità e/o per ripristino allo stato quo ante verranno successivamente calcolati.
- Tale appartamento si trova in Via Adda 13, strada limitrofa al più centrale Viale Principe Umberto. Ha accesso autonomo direttamente da questa bretella.
- Tale fabbricato è inserito in un contesto di diversi fabbricati aventi tipologia e caratteristiche simili quasi tutti costruiti in periodo ante 1967.
- Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento è a tre elevazioni fuori terra con copertura a terrazza e tettoia.
- Si trova in una posizione molto soleggiata e ben arieggiata.
- Il fabbricato tracciato a linee molto semplici, sebbene necessiti di interventi di manutenzione straordinaria in alcuni punti, è ben intonacato e perfettamente tinteggiato.
- E' costruito con strutture in cemento armato nel rispetto delle vigenti norme sismiche, è fornito di acqua potabile direttamente dall'acquedotto comunale, ha una rete per le acque nere collegata alla rete fognaria.
- La quota strada è circa alla stessa quota rispetto al fabbricato.
- Il portoncino di ingresso in alluminio e vetro è dotato di citofono. Si accede direttamente al piano terra che si presenta come un piccolo androne da cui si diparte le rampe di scala che consentono di raggiungere i piani superiori e, quindi, l'appartamento.
- L'appartamento per civile abitazione, oggetto della suddetta stima, è composto da ingresso, salotto, soggiorno-pranzo con angolo cottura, 2 camere da letto, altro soggiorno, disimpegno, due bagni e ripostiglio oltre a terrazza a livello. Ha una superficie catastale di 112 m² ed una superficie catastale escluse le aree scoperte di 104 m².
- In Catasto è individuato al foglio 113, particella 367, subalterno 3, zona cens. 2, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 10, consistenza 7.5 vani; posto al piano terra, primo, e secondo; rendita: € 348,61.
- Confina con Via Adda, immobile proprietà [redacted] immobile proprietà [redacted] immobile proprietà [redacted]
- L'immobile è internamente rifinito.
- Tutti gli ambienti compresi i balconi sono pavimentati con piastrelle di gres porcellanato e dotati di zoccolatura, le pareti interne sono tutte intonacate e tinteggiate con pitture lavabili e tutti gli ambienti sono dotati di porte di legno tamburato.
- I bagni sono dotati di sanitari di porcellana di tipo standard e di rubinetteria.
- I bagni hanno le pareti rivestite di ceramica con piastrelle smaltate.
- I balconi sono dotati di parapetto in elementi metallici.
- L'immobile è dotato di infissi di vetro e alluminio e persiane in alluminio e tapparelle in materiale polimerico colore verde.
- In alcune zone sono presenti piccole macchie di umidità dovute ad infiltrazioni d'acqua.
- Sono presenti l'impianto elettrico sottotraccia, l'impianto di adduzione idrico e di scarico sono presenti e sono sottotraccia.
- L'appartamento è dotato di due scaldabagni elettrici per la produzione di acqua calda.
- Non è dotato di impianto di riscaldamento ma di 4 climatizzatori siti 1 al piano secondo e tre al piano primo.
- L'immobile, composto da: ingresso di mq 4 al piano terra; salotto di mq 15.17, cucina di mq 13.45, camera 11.00 mq, altra camera 14.40 mq, disimpegno di mq 3.75, balcone 8 mq, bagno secondario di mq 2.50, altro balcone mq 2 al piano primo; bagno principale di mq 7.94, ripostiglio di mq 6.00, soggiorno di mq 20.96, altro ripostiglio di 2.95 mq, disimpegno di mq 7.00, altro balcone 3.42 mq e terrazza di mq 20.93.

Giudice D. [redacted]
Perito: Ing. Antonio Farinella

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

APPARTAMENTO sito in Messina, Via Adda 13 a tre elevazioni fuori terra.

Più nel dettaglio, il piano terra è costituito dall'ingresso dell'appartamento e da una rampa di scale che consente l'accesso al piano primo; il piano primo è costituito da salotto, due camere da letto, disimpegno, soggiorno-pranzo con angolo cottura, bagno e balcone.

Nel piano secondo, raggiungibile da altra rampa di scala interna *abusivamente, è stato creato un bagno* di mq 7.94 (1.95m x 4.10m) e la tettoia preesistente accatastata è stata leggermente allungata.

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento è a tre elevazioni fuori terra con copertura a terrazza e tettoia. Si trova in una posizione molto soleggiata e ben arieggiata.

Il fabbricato tracciato a linee molto semplici, sebbene necessiti di interventi di manutenzione straordinaria in alcuni punti, è ben intonato e perfettamente tinteggiato.

Il portoncino di ingresso in alluminio e vetro è dotato di citofono. Si accede direttamente al piano terra che si presenta come un piccolo androne da cui si diparte le rampe di scala che consentono di raggiungere i piani superiori e, quindi, l'appartamento.

L'appartamento per civile abitazione, oggetto della suddetta stima, è composto da ingresso, salotto, soggiorno-pranzo con angolo cottura, 2 camere da letto, altro soggiorno, disimpegno, due bagni e ripostiglio oltre a terrazza a livello. Ha una superficie catastale di 112 m² ed una superficie catastale escluse le aree scoperte di 104 m².

In Catasto è individuato al foglio 113, particella 367, subalterno 3, zona cens. 2, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 10, consistenza 7.5 vani; posto al piano terra, primo, e secondo; rendita: € 348,61.

Confina con Via Adda, immobile proprietà [redacted] immobile proprietà [redacted], immobile proprietà [redacted]

L'immobile è internamente rifinito. Tutti gli ambienti compresi i balconi sono pavimentati con piastrelle di gres porcellanato e dotati di zoccolatura, le pareti interne sono tutte intonacate e tinteggiate con pitture lavabili e tutti gli ambienti sono dotati di porte di legno tamburato.

I bagni sono dotati di sanitari di porcellana di tipo standard e di rubinetteria. I bagni hanno le pareti rivestite di ceramica con piastrelle smaltate. I balconi sono dotati di parapetto in elementi metallici. L'immobile è dotato di infissi di vetro e alluminio e persiane in alluminio e tapparelle in materiale polimerico colore verde. In alcune zone sono presenti piccole macchie di umidità dovute ad infiltrazioni d'acqua. Sono presenti l'impianto elettrico sottotraccia, l'impianto di adduzione idrico e di scarico sono presenti e sono sottotraccia. L'appartamento è dotato di due scaldabagni elettrici per la produzione di acqua calda. Non è dotato di impianto di riscaldamento ma di 4 climatizzatori siti 1 al piano secondo e tre al piano primo.

L'immobile, composto da: ingresso di mq 4 al piano terra; salotto di mq 15.17, cucina di mq 13.45, camera 11.00 mq, altra camera 14.40 mq, disimpegno di mq 3.75, balcone 8 mq, bagno secondario di mq 2.50, altro balcone mq 2 al piano primo; bagno principale di mq 7.94, ripostiglio di mq 6.00, soggiorno di mq 20.96, altro ripostiglio di 2.95 mq, disimpegno di mq 7.00, altro balcone 3.42 mq e terrazza di mq 20.93.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici autobus (0.5 Km).

3. STATO DI POSSESSO:

Durante le fasi di sopralluogo, il c.t.u. ha potuto accertare che l'appartamento risulta essere occupato dai debitori.

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: Nessuna*

Giudice [redacted]
Perito: Ing. Antonio Farinella



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

4.2.1 ISCRIZIONE NN. 44475/8856 del 22/12/2009 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO del 15/12/2009 Numero di repertorio 13460/3899 Notaio [REDACTED] Sede [REDACTED] A favore di [REDACTED] S.P.A. Sede LODI Codice fiscale [REDACTED] contro S. [REDACTED] O nato il 13/11/1949 [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] A nata il 23/02/1956 a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] capitale £ 83.920,00 Totale € 167.840,00 Durata 14 anni 7 mesi. Grava sull'immobile oggetto di esecuzione

ISCRIZIONE NN. 18167/2893 del 08/06/2010 IPOTECA LEGALE nascente da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73 del 27/05/2010 Numero di repertorio 93929/2009 emesso da [REDACTED] a favore di [REDACTED] Sede MESSINA Codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] Nato il 13/11/1949 a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] capitale £ 22.939,11 Totale € 45.878,22. Grava sull'immobile oggetto di esecuzione

ISCRIZIONE NN. 25729/3456 del 29/10/2018 IPOTECA LEGALE nascente da RUOLO ESATTORIALE del 18/10/2018 Numero di repertorio 1434/2016 emesso da [REDACTED] Sede MESSINA. A favore di [REDACTED] Sede MESSINA Codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] Nato il 13/11/1949 a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] capitale € 106.103,58 Totale € 212.207,16. Grava sull'immobile oggetto di esecuzione

ISCRIZIONE NN. 12378/1133 del 12/05/2021 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 14/01/2021 Numero di repertorio 66 emesso da TRIBUNALE DI MESSINA Sede MESSINA. A favore di [REDACTED] A Sede MESSINA Codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] Nato il 13/11/1949 [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] capitale € 130.696,61 Totale € 190.000,00. Grava sull'immobile oggetto di esecuzione

4.2.2. Pignoramenti:

TRASCRIZIONE NN. 29508/23148 del 03/11/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 23/09/2021. Numero di repertorio 2483 emesso da [REDACTED] A favore di [REDACTED] A Sede MESSINA Codice fiscale [REDACTED] (Richiedente [REDACTED] MESSINA), contro [REDACTED] Nato il 13/11/1949 a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Grava sull'immobile oggetto di esecuzione

4.2.3. Altri oneri:**4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* da eseguire.

4.3.2. *Conformità catastale:* da eseguire.

5. 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 scadute ed insolute alla data della perizia.	

Giudice [REDACTED]
Perito: Ing. Antonio Farinella

6. ATTUALI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

L'appartamento risulta essere di proprietà dei Sigg. A [REDACTED] la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno, in regime di comunione legale, dell'immobile oggetto di esecuzione, è pervenuto per atto di compravendita del 09/05/1980 rep. n.3192 Notaio [REDACTED] di Messina, trascritto il 19/05/1980 nn. 10080/8925 da potere d [REDACTED] nato a [REDACTED] il 01/12/1913.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile risulta essere stato costruito in data anteriore al 01.09.1967.

Giudice [REDACTED]
Perito: Ing. Antonio Farinella



Descrizione appartamento sito in Messina Via Adda, 13

APPARTAMENTO sito in Messina, Via Adda 13 a tre elevazioni fuori terra. Più nel dettaglio, il piano terra è costituito dall'ingresso dell'appartamento e da una rampa di scale che consente l'accesso al piano primo; il piano primo è costituito da salotto, due camere da letto, disimpegno, soggiorno-pranzo con angolo cottura, bagno e balcone. Nel piano secondo, raggiungibile da altra rampa di scala interna **abusivamente, è stato creato un bagno** di mq 7.94 (1.95m x 4.10m) e la tettoia preesistente accatastata è stata leggermente allungata.

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento è a tre elevazioni fuori terra con copertura a terrazza e tettoia. Si trova in una posizione molto soleggiata e ben arieggiata.

Il fabbricato tracciato a linee molto semplici, sebbene necessiti di interventi di manutenzione straordinaria in alcuni punti, è ben intonacato e perfettamente tinteggiato.

Il portoncino di ingresso in alluminio e vetro è dotato di citofono. Si accede direttamente al piano terra che si presenta come un piccolo androne da cui si diparte le rampe di scala che consentono di raggiungere i piani superiori e, quindi, l'appartamento.

L'appartamento per civile abitazione, oggetto della suddetta stima, è composto da ingresso, salotto, soggiorno-pranzo con angolo cottura, 2 camere da letto, altro soggiorno, disimpegno, due bagni e ripostiglio oltre a terrazza a livello. Ha una superficie catastale di 112 m² ed una superficie catastale escluse le aree scoperte di 104 m².

In Catasto è individuato al foglio 113, particella 367, subalterno 3, zona cens. 2, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 10, consistenza 7.5 vani; posto al piano terra, primo, e secondo; rendita: € 348,61.

Confina con Via Adda, immobile proprietà [redacted] immobile proprietà [redacted] immobile proprietà [redacted]

L'immobile è internamente rifinito. Tutti gli ambienti compresi i balconi sono pavimentati con piastrelle di gres porcellanato e dotati di zoccolatura, le pareti interne sono tutte intonacate e tinteggiate con pitture lavabili e tutti gli ambienti sono dotati di porte di legno tamburato.

I bagni sono dotati di sanitari di porcellana di tipo standard e di rubinetteria. I bagni hanno le pareti rivestite di ceramica con piastrelle smaltate. I balconi sono dotati di parapetto in elementi metallici.

L'immobile è dotato di infissi di vetro e alluminio e persiane in alluminio e tapparelle in materiale polimerico colore verde. In alcune zone sono presenti piccole macchie di umidità dovute ad infiltrazioni d'acqua. Sono presenti l'impianto elettrico sottotraccia, l'impianto di adduzione idrico e di scarico sono presenti e sono sottotraccia. L'appartamento è dotato di due scaldabagni elettrici per la produzione di acqua calda. Non è dotato di impianto di riscaldamento ma di 4 climatizzatori siti 1 al piano secondo e tre al piano primo.

L'immobile, composto da: ingresso di mq 4 al piano terra; salotto di mq 15.17, cucina di mq 13.45, camera 11.00 mq, altra camera 14.40 mq, disimpegno di mq 3.75, balcone 8 mq, bagno secondario di mq 2.50, altro balcone mq 2 al piano primo; bagno principale di mq 7.94, ripostiglio di mq 6.00, soggiorno di mq 20.96, altro ripostiglio di 2.95 mq, disimpegno di mq 7.00, altro balcone 3.42 mq e terrazza di mq 20.93.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Appartamento	130	1	130	NS	Buone
Balconi	10	0.3	3	NS	Buone
Verande	24	0.3	8	NE	Buone
	164		141		

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: discrete.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: discrete.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: discrete.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: discrete.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampa, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: non presente, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: alluminio, condizioni: discrete.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	ottima

Giudice [redacted]
Perito: Ing. Antonio Farinella

Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: ad un'anta a battente, materiale: legno e metallo, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: discrete.
Citofonico (impianto):	tipologia: discreto.
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, senza certificazione.
Fognatura (impianto):	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: ottime
Idrico (impianto):	alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polietilene, condizioni: ottime.

Certificazione energetica:Classe: F pari a 123.41 kWh/m² anno.**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Per quanto riguarda il caso in questione si è provveduto alla stima secondo il criterio sintetico comparativo.

Il valore stimato è il valore che il bene assume nel mercato e, quindi, il compito del sottoscritto è di ricercare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Il sottoscritto ha proceduto attraverso due fasi:

1. individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
2. attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per applicare tale metodo di stima, il sottoscritto ha dovuto eseguire vari accertamenti circa le compravendite d'immobili simili a quelli in oggetto della stima.

Tali valori hanno consentito la costruzione della serie dei prezzi unitari, escludendo tutti i valori eccezionali per fare in modo che la serie fosse la reale espressione del mercato ordinario.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Tecnocasa, Tempocasa, Grimaldi Immobiliare, Cia Remax, ecc..

8.3. Valutazioni

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. immobile	141 mq	€ 112.800,00	€ 112.800,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 1% 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:

Nessuna

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

Nessuna

Riduzione del valore del 3%: spese per sanabilità abuso nel piano secondo e/o ripristino allo stato quo ante

€ 3.384,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'appartamento

Valore dell'appartamento al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 109.416,00

Messina, 20 luglio 2022

Il perito
Ing. Antonio Farinella
Antonio Farinella

Giudice D. [redacted]
Perito: Ing. Antonio Farinella

