
TRIBUNALE DI MESSINA
SECONDA SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO
contro

Sede legale: Messina
Sede operativa: Messina

N. Gen. Rep. 000167/15

Giudice Dr. **Danilo Maffa**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. RITA ZANGHI'
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 687
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 00
C.F. ZNGRT160E59F158N

con studio in Messina (Messina) VIA GELONE N° 9
telefono: 090.672910
cellulare: 3480741551

email: rita.Zangh@alice.it

**Beni in
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. appartamento sito in [REDACTED] in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 1/2
- Piena proprietà per la quota di 1/2

L'unità immobiliare oggetto della perizia, è composta da: un appartamento ubicato al terzo piano (quarta elevazione fuori terra), di un fabbricato sito nel comune di Gaggi provincia di Messina, in via Umberto I n. 159, contrada Palmara, confinante con altro appartamento, con vano scala e con zona condominiale, da un lastrico solare sovrastante, da un garage ubicato al piano seminterrato. L'edificio, di tipo popolare è a quattro elevazioni f.t. e un piano seminterrato, con struttura in cemento armato, costruito tra il 1984 e il 1988, dotato di ascensore. Gli ambienti dell'appartamento in oggetto si presentano così distribuiti: un'entrata, un corridoio disimpegno, un salone, una cucina, una camera da letto matrimoniale, una cameretta, due bagni, di cui uno di servizio e un ripostiglio. Le finiture risalgono agli anni ottanta, i pavimenti ed i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica, la pitturazione delle pareti non è recente. Gli infissi in alluminio anodizzato, sono da sostituire, gli impianti idrico ed elettrico si devono adeguare alle normative vigenti, l'impianto di riscaldamento è inesistente, solo in cucina è installato un climatizzatore. l'appartamento è luminoso ed ha una buona esposizione, è dotato di due ampi balconi, uno a servizio della zona giorno, e l'altro delle camere da letto. Sono evidenti nel soffitto del salone, e nelle altre stanze, tracce di infiltrazioni di acqua, che provengono dal lastrico solare sovrastante, di pertinenza dell'appartamento. L'immobile necessita, di un intervento di manutenzione straordinaria, in modo particolare all'esterno, poiché, sia i balconi e sia la facciata presentano delle parti ammalorate. (vedi foto allegate). Il lastrico solare sovrastante l'appartamento, raggiungibile tramite la scala condominiale, allo stato attuale, è in una situazione disastrosa, infatti, la pavimentazione è inesistente, c'è solo la guaina risalente all'anno di costruzione del fabbricato, ormai deteriorata, causa delle infiltrazioni d'acqua nell'appartamento sottostante. (vedi foto allegate). Il garage, ubicato al piano seminterrato è di circa 28 mq, con una porta d'ingresso in ferro a due ante larga m 2,70 verso l'esterno.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 136.

Il lastrico solare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 132.

Il garage sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 28

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [REDACTED] proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni. [REDACTED] proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni. foglio 8 mappale 446 subalterno 11, categoria A/4, classe 3, superficie catastale totale: 140 mq totale escluse aree scoperte 132 mq, composto da vani 6 vani, posto al piano piano 3, - rendita: Euro 238,60.
- fabbricati: intestata a [REDACTED] proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni. [REDACTED] proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni. foglio 8 mappale 446 subalterno 14, categoria lastrico solare.
- fabbricati: foglio 8 mappale 446 subalterno 20, categoria autorimessa o rimessa, classe 4, composto da vani mq 26, posto al piano seminterrato, - rendita: Euro 68,48.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] e [REDACTED] in qualità di proprietari 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:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da garanzia di mutuo a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**, contro [REDACTED] e [REDACTED] a firma di P. U. Saporita Paolo in data 18/04/2005 ai nn. 20027/7995 iscritto a Messina in data 23/04/2005 ai nn. 4606/14516
importo ipoteca: € 180.000,00
importo capitale: € 90.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** contro [REDACTED] e [REDACTED] a firma di Pubblico Ufficiale UNEP CORTE APPELLO MESSINA in data 22/05/2015 ai nn. 795 trascritto a Messina in data 22/06/2015 ai nn. 10503/14142

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: | € 0,00 |
| 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: | € 0,00 |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

l'immobile è pervenuto ai signori [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà in comunione legale, [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà in comunione legale proprietario dal 18/04/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Saporita Paolo in data 18/04/2005 ai nn. 20026/7994 trascritto a Messina in data 23/04/2005 ai nn. 14515/8347

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. concessione edilizia 2/1984 e successive varianti Concessione Edilizia rilasciata in data 25/02/1984- n. prot. n. 1088

P.E. n. Progetto di variante per la costruzione di un edificio civile abitazione e successive varianti per lavori di per la costruzione di un edificio civile abitazione intestata a " Edil residence ". Concessione Edilizia di variante rilasciata in data 25/02/1988- n. prot. 1272

P.E. n. Abitabilità e/o Agibilità per lavori di Agibilità del fabbricato sito in Gaggi intestata a Soc. Edil Residence. Autorizzazione edilizia rilasciata in data 07/12/1988- n. prot. 4

Descrizione appartamento di cui al punto A

L'unità immobiliare oggetto della perizia, è composta da: un appartamento ubicato al terzo piano (quarta elevazione fuori terra), di un fabbricato sito nel comune di Gaggi, provincia di Messina, in via Umberto I n. 159 contrada Palmara, confinante con altro appartamento con vano scala e con zona condominiale, da un lastrico solare sovrastante, da un garage ubicato al piano seminterrato. L'edificio, di tipo popolare è a quattro elevazioni f.t. e un piano seminterrato, con struttura in cemento armato, costruito tra il 1984 e il 1988, dotato di ascensore. Gli ambienti dell'appartamento in oggetto si presentano così distribuiti: un'entrata, un corridoio disimpegno, un salone, una cucina, una camera da letto matrimoniale, una cameretta, due bagni, di cui uno di servizio e un ripostiglio. Le finiture risalgono agli anni ottanta, i pavimenti ed i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica, la pitturazione delle pareti non è recente. Gli infissi in alluminio anodizzato, sono da sostituire, gli impianti idrico ed elettrico si devono adeguare alle normative vigenti, l'impianto di riscaldamento è inesistente, solo in cucina è installato un climatizzatore. L'appartamento è luminoso ed ha una buona esposizione, è dotato di due ampi balconi, uno a servizio della zona giorno, e l'altro delle camere da letto. Sono evidenti nel soffitto del salone, e nelle altre stanze, tracce di infiltrazioni di acqua, che provengono dal lastrico solare sovrastante, di pertinenza dell'appartamento. L'immobile necessita, di un intervento di manutenzione straordinaria, in modo particolare all'esterno, poiché, sia i balconi e sia la facciata presentano delle parti ammalorate. (vedi foto allegate). Il lastrico solare sovrastante l'appartamento, raggiungibile tramite la scala condominiale, allo stato attuale, è in una situazione disastrosa, infatti, la pavimentazione è inesistente, c'è solo la guaina risalente all'anno di costruzione del fabbricato, ormai deteriorata, causa delle infiltrazioni d'acqua nell'appartamento sottostante. (vedi foto allegate). Il garage, ubicato al piano seminterrato è di circa 28 mq, con una porta d'ingresso in ferro a due ante larga m 2,70 verso l'esterno.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **136**.

Il lastrico solare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **132**.

Il garage sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **28**

L'unità immobiliare è identificata con il numero 159 di interno.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: l'immobile è identificato nella **zona B** parte del territorio interamente o parzialmente edificato

Norme tecniche ed indici: **DESTINAZIONE D'USO:**

Tutte le destinazioni esistenti per nuove costruzioni, residenze, uffici, negozi esercizi pubblici, laboratori artigiani non rumorosi, autorimesse, trasformazioni mediante demolizioni e ricostruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti, riutilizzazioni di lotti interclusi.

Densità edilizia max: 9 mc/mq - Lotti fino a mq 120

volume massimo consentito: 1000 mc - Lotti da mq 120 a mq 200,

5 mc/mq per lotti oltre mq 200.

Distanze: tra pareti finestrate m 10, minima dal confine m 5, anche in aderenza.

Altezze: massima ml 11 per i lotti oltre i mq 200 ml 14.

Piani fuori terra: 3 elevazioni fuori terra, per i lotti di oltre mq 200 4 elevazioni fuori terra.

Lunghezza max fronte: ml 20, ml 35, ml 50.

Lunghezza minima fronte: ml 8.

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|-----------------|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| appartamento | Sup. reale lorda | 136,00 | 1,00 | 136,00 |
| lastrico solare | Sup. reale lorda | 132,00 | 0,30 | 39,60 |
| garage | Sup. reale lorda | 28,00 | 0,70 | 19,60 |
| | Sup. reale lorda | 296,00 | | 195,20 |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Il procedimento estimativo che si è utilizzato è il metodo sintetico-comparativo che si basa sul confronto dei valori a mq di immobili simili a quelli da stimare, (zona della città, servizi presenti, caratteristiche e tipologia dell'edificio, stato di conservazione ecc....), posti di recente sul mercato. In base a ricerche effettuate dalla sottoscritta sulle quotazioni immobiliari in quella zona si è potuto stabilire un valore unitario di € 650,00 al mq. Nell'attribuzione del valore dell'immobile, si è tenuto conto anche dello stato di conservazione dello stesso e dei lavori di manutenzione straordinaria, da eseguire.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di comune di Gaggi ((ME), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari del territorio ed osservatori del mercato
Promoservice immobiliare di Labonia Claudio Gaggi
Universo casa Snc agenzia Trappitello - Taormina
Agenzia del Territorio e del Ministero e dell'Economia
FIAIP (Federazione Italiana agenti immobiliari professionisti)

8.3. Valutazione corpi**A. appartamento**

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 | 136,00 | € 650,00 | € 88.400,00 |
| lastrico solare | 39,60 | € 650,00 | € 25.740,00 |
| garage | 19,60 | € 650,00 | € 12.740,00 |
| | 195,20 | | € 126.880,00 |

| | |
|---------------------------------------|--------------|
| - Valore corpo: | € 126.880,00 |
| - Valore accessori: | € 0,00 |
| - Valore complessivo intero: | € 126.880,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | € 126.880,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|--------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A | appartamento | 0 | € 126.880,00 | € 126.880,00 |

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 19.032,00

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:

€ 107.848,00

Relazione lotto 001 creata in data 21/05/2019
Codice documento: E080-15-000167-001

il perito
Arch. RITA ZANGHI'

