

---

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
CIVILE

**Esecuzione Forzata**  
promossa da:  
**Condominio via Andria isolato 397**

N. Gen. Rep. **000089/12+R.E.**

Giudice Dr. **Antonino Orifici**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Stellario Guido Graffeo*  
*iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 1329*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 886*  
*C.F. GRFSLLS1M30G273J- P.Iva 02054010836*

*con studio in Messina (Messina) Via Giuseppe La Farina n.165 Isolato G*  
*telefono: 090693912*  
*cellulare: 3358159170*  
*fax: 090693912*  
*email: graffeostellarioguido@virgilio.it*

wd 18.4.13



**Beni in Messina (Messina) via Andria n.8 isol.397**  
**Lotto 001**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 500/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) via Andria n.8 isol.397 scala A, int. 30.

Composto da corridoio disimpegno, camera, wc, cucina e salone oltre balconi, posto al piano quinto sviluppa una superficie lorda coperta di circa mq 135,00 ed una superficie balconi di circa mq 17,00.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [redacted] foglio 219, mappale 30, subalterno 34, categoria A/2, classe 7, composto da vani 6 vani, posto al piano 5 - rendita: 1053,53.

Coerenze: La planimetria catastale come distribuzione interna non corrisponde con lo stato attuale dei luoghi. L'appartamento confina a Nord con prospetto su spazio di isolamento, ad Est con prospetto sulla via Andria, a Sud con appartamento complanare interno 31 stessa ditta e vano scala ed a Ovest con prospetto su cortile condominiale.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'appartamento ricade al quinto piano di un edificio realizzato nel 1972, costituito da un corpo di fabbrica a sei elevazioni f.t. con copertura a lastrico solare.

L'edificio nel suo complesso si presenta, sia esternamente che internamente, in buone condizioni per come rappresentato dalle foto da n.1 a n.9.

Presenta le seguenti rifiniture: portone in alluminio con inserti in vetro, androne con controsoffitto in gesso, pavimento in marmo e pareti rivestite con pannelli in legno, scale in marmo con ringhiera in ferro.

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Servizi della zona: farmacie, scuola elementare, scuola media inferiore. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (km): autostrada, porto, tram.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dai coniugi [redacted] senza alcun titolo, ma non è stato possibile stabilire con esattezza la data di inizio della detenzione.

**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:**

Atto di vendita a favore di [redacted]  
[redacted] firma di Notar [redacted] nn. [redacted]  
registrato a Milazzo in data [redacted]  
Atto Citazione del 08/07/1993 a favore di [redacted] contr [redacted]  
a firma di Avv. [redacted] davanti al Tribunale di Barcellona P.G., avente oggetto  
l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo a contrarre, ed altro, ad istanza di [redacted]  
[redacted] cato [redacted]

**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: Nessuna**

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da Atto Giudiziario a favore di Condominio via Andria is.397 contro [redacted] in data [redacted]

Riferito limitatamente a: il pignoramento è relativo alla quota di 1/2 dell'immobile pignorato

Pignoramento derivante da Atto Giudiziario a favore di Condominio via Andria n.8 Messina contro [redacted] firma di Avv. [redacted] data [redacted]

Riferito limitatamente a: il pignoramento è relativo alla quota 1/1 dell'immobile pignorato

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:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Il bagno è stato ampliato con riduzione della limitrofa camera, e nel salone sono state eliminate alcuni tramezzi. Inoltre l'appartamento è stato messo in comunicazione con quello complanare attraverso una porta realizzata nel corridoio ed attraverso una apertura realizzata nel salone. Regularizzabili mediante comunicazione asseverata - art.9 L.R. 37/1985 e art.20 L.R. 4/2003 per Opere Interne alle costruzioni.

Oneri totali: € 400,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: La planimetria catastale come distribuzione interna non corrisponde allo stato dei luoghi regularizzabili mediante Aggiornamento catastale

Oneri totali: € 400,00

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 670,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	
lavori ascensore	€ 525,92
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 2.477,39

#### 6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### 6.1 **Attuali proprietari:**

[redacted]  
di eredi di [redacted] in forza di denuncia di successione.

#### 7. **PRATICHE EDILIZIE:**

**Concessione Edilizia** intestata a Società a r.l. [redacted] lasciata in data 12/08/1968 con n. prot. n.217 relativa al Progetto edificazione 4° comparto Isol.397 e successive varianti.

Il fabbricato è stato ultimato nel 1972 e l'abitabilità è stata rilasciata in data 08/02/1972 con prot. 1810.

Trattasi di edificio di classe F ( vedasi allegato attestato predisposto di certificazione energetica).

#### **Descrizione appartamento di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) via Andria n.8 isol.397.

Composto da corridoio disimpegno, camera, wc, cucina e salone oltre balconi, e la sua conformazione e disposizione è riportata nell'allegato **planimetria catastale**.



Posto al piano quinto della scala A int. 30 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa circa mq **135,00 oltre a circa mq 17,00** di balconi.

Tutti gli ambienti sono illuminati ed areati naturalmente ad eccezione del corridoio di disimpegno. Le rifiniture sono le seguenti: servizi con pavimenti e rivestimenti in ceramica, restanti vani con pavimenti in gres decorati con zocchetto dello stesso tipo, salone con controsoffitto tinteggiato e pareti rivestite con stoffa da parati, camera e servizi con pareti e soffitti tinteggiati con pittura lavabile tipo ducotone, porte tamburate con inserti in vetro, infissi esterni in alluminio preverniciato e avvolgibili in alluminio coibentato, porta ingresso del tipo blindato ( v. foto da n.10 a n.23 ).

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 219 mappale 30 subalterno 34, categoria A/2, classe 7, composto da vani o vani, posto al piano 5, - rendita: 1053,53 ( v. stralcio foglio di mappa e visura catastale).  
Coerenze: La planimetria catastale come distribuzione interna non corrisponde con lo stato attuale dei luoghi.

L'appartamento confina a Nord con prospetto su spazio di isolamento, ad Est con prospetto sulla via Andria, a Sud con appartamento complanare interno 31 stessa ditta e vano scala ed a Ovest con prospetto su cortile condominiale.

L'edificio è stato costruito nel 1972.

L'unità immobiliare è identificata con il numero scala A interno 30, ha un'altezza interna di circa 3,00.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	135,00	1,00	135,00
Balconi	Sup. reale lorda	17,00	0,33	5,61
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>152,00</b>		<b>140,61</b>

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a..
<i>Travi:</i>	materiale: c.a..
<i>Solai:</i>	tipologia: soletta in c.a. in opera.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a..
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: presente, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a..

##### Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.
<i>Plafoni:</i>	materiale: stabilitura, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: klinker, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: klinker, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.

##### Impianti:

<i>Ascensore:</i>	tipologia: a fune, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

**Accessori:**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il metodo utilizzato per la stima del valore dell'appartamento è quello sintetico comparativo. Con tale metodo è stato determinato il più probabile prezzo di mercato dell'unità immobiliare tramite valutazioni di tipo oggettivo e soggettivo inerenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, quali la zona di ricadenza urbanistica e la relativa destinazione, l'ubicazione o meno in prossimità di reti e servizi infrastrutturali ed ancora la natura delle opere di rifinitura e, in ultimo ma non meno importante, lo stato di conservazione sia dell'unità abitativa che dello stesso edificio.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: dell'Agenzia del Territorio e della F.I.A.I.P..

### 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	135,00	€ 2.200,00	€ 297.000,00
Balconi	5,61	€ 2.200,00	€ 12.342,00
	<b>140,61</b>		<b>€ 309.342,00</b>

- Valore corpo:	€ 309.342,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 309.342,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 154.671,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	152,00	€ 309.342,00	€ 154.671,00

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

- Riduzione monetaria: Regularizzazione Urbanistica e Catastale	€ 23.200,65
- Riduzione monetaria: Opere per eliminare la comunione con appartamento complanare int.31	€ 800,00
	€ 1.000,00

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:

€ 129.670,35

Relazione lotto 001 creata in data 04/04/2013  
Codice documento: E080-12-000089-001

il perito  
Ing. Stellario Guido Graffeo

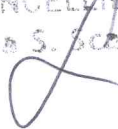


Allegati :

- verbale giuramento;
- verbali operazioni peritali del 19/02/2012 e del 21/03/2013;
- attestato certificazione energetica;
- elaborato fotografico con n.23 foto;
- visura catastale;
- stralcio foglio di mappa;
- planimetria catastale;
- parcella nota spese e competenze.

Depositato in cancelleria  
il ..... 5 APR. 2013

IL CANCELLIERE  
IL CANCELLIERE  
Anna S. Scatrito





# ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Edifici residenziali

## 1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice certificato	[REDACTED]	Validità	anni 10		
Riferimenti catastali	Foglio 219 part. 30 sub 34				
Indirizzo edificio	Via Andria 8 - Isolato 397 - piano quinto - interno 30 - Messina				
Nuova costruzione	<input type="checkbox"/>	Passaggio di proprietà	<input checked="" type="checkbox"/>	Riquilificazione energetica	<input type="checkbox"/>
Proprietà	[REDACTED]	Telefono			
Indirizzo	[REDACTED]	E-mail			

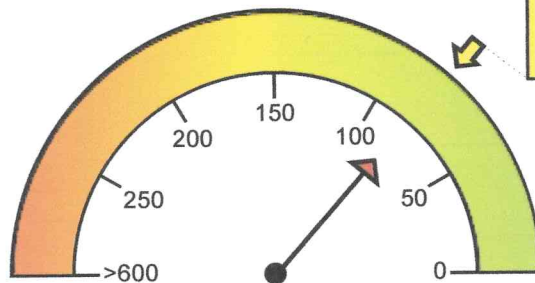
## 2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: **F**

## 3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

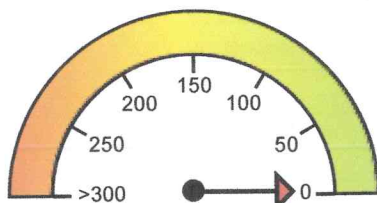
EMISSIONI DI CO<sub>2</sub>  
16.505 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>anno

PRESTAZIONE ENERGETICA  
RAGGIUNGIBILE  
81.734 kWh/m<sup>2</sup>anno

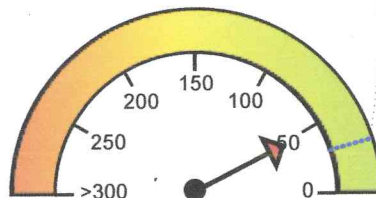


PRESTAZIONE ENERGETICA  
GLOBALE  
81.734 kWh/m<sup>2</sup>anno

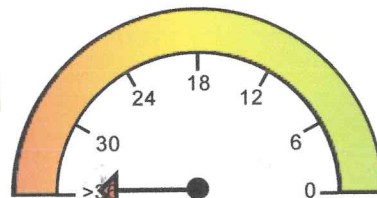
LIMITE DI LEGGE



PRESTAZIONE  
RAFFRESCAMENTO  
0.024 kWh/m<sup>2</sup>anno



PRESTAZIONE  
RISCALDAMENTO  
44.625 kWh/m<sup>2</sup>anno



PRESTAZIONE  
ACQUACALDA  
37.109 kWh/m<sup>2</sup>anno

## 4. QUALITA' INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO)



II

III

IV

V

## 8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (EPe)		Indice energia primaria (EPI)	44.625 kWh/m <sup>2</sup> anno	Indice energia primaria (EPacs)	37.109 kWh/m <sup>2</sup> anno
Indice energia primaria limite di legge		Indice energia primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)	29.723 kWh/m <sup>2</sup> anno		
Indice involucro (EPe, invol)	0.024 kWh/m <sup>2</sup> anno	Indice involucro (EPI, invol)	23.560 kWh/m <sup>2</sup> anno	Fonti rinnovabili	0.00 kWhel 0.00 kWh
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto ( $\eta_g$ )	52.80%		
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili	0.00 kWhel 0.00 kWh		

## 9. NOTE

(interventi di manutenzione edile ed impiantistica, energeticamente significativi, realizzati nella vita dell'edificio, sistemi gestionali in essere, ...)

## 10. EDIFICIO

Tipologia edilizia	Edificio in linea		
Tipologia costruttiva	Telaio in c.a. e tamponature in mattoni forati		
Anno di costruzione	1972	Numero unità immobiliari	30
Volume lordo riscaldato V (m <sup>3</sup> )	430.22	Superficie utile (m <sup>2</sup> )	108.99
Superficie disperdente S (m <sup>2</sup> )	282.29	Zona climatica/GG	B / 707
Rapporto S/V	0.66	Destinazione d'uso	Residenziale

## 11. IMPIANTI

<b>Riscaldamento</b>	Anno di installazione	2008	Tipologia	Autonomo per riscaldamento e acqua calda sanitaria
	Potenza nominale (kW)	24.0	Combustibile	Metano
<b>Acqua calda sanitaria</b>	Anno di installazione	2008	Tipologia	
	Potenza nominale (kW)	24.0	Combustibile	Metano
<b>Raffrescamento</b>	Anno di installazione	0	Tipologia	
	Potenza nominale (kW)	0.0	Combustibile	
<b>Fonti rinnovabili</b>	Anno di installazione	0	Tipologia	
	Energia annuale prodotta (kWh <sub>e</sub> /kWh <sub>t</sub> )	0.00 kWh <sub>e</sub> 0.00 kWh <sub>t</sub>		

## 12. PROGETTAZIONE

<b>Progettista/i architettonico</b>			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
<b>Progettista/i impianti</b>			
Indirizzo		Telefono/e-mail	

## 13. COSTRUZIONE



<b>Costruttore</b>			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
<b>Direttore/i lavori</b>			
Indirizzo		Telefono/e-mail	

#### 14. SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico <input type="checkbox"/>	Tecnico abilitato <input checked="" type="checkbox"/>	Energy Manager <input type="checkbox"/>	Organismo / Società <input type="checkbox"/>
Nome e cognome / Denominazione	Guido Stellario Graffeo		
Indirizzo	Via G. La Farina 165 98123 - Messina	Telefono/e-mail	33581559170
Titolo	Ingegnerie	Ordine/Iscrizione	1329
Dichiarazione di indipendenza			
Informazioni aggiuntive			

#### 15. SOPRALLUOGHI

1) 21 marzo 2013

#### 16. DATI DI INGRESSO

Progetto energetico <input type="checkbox"/>	Rilievo sull'edificio <input checked="" type="checkbox"/>
Provenienza e responsabilità	Ingegnere Guido Stellario Graffeo

#### 17. SOFTWARE

Denominazione	TerMus	Produttore	ACCA software S.p.A.
Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale (UNI/TS 11300)			
Il software TerMus è conforme alle norme UNI/TS 11300:2008 come attestato nel CERTIFICATO n.1 del 06/07/2009 rilasciato dal CTI.			

Data emissione: 29/03/2013



# ELABORATO FOTOGRAFICO



**FOTO n. 1**



**FOTO n. 2**

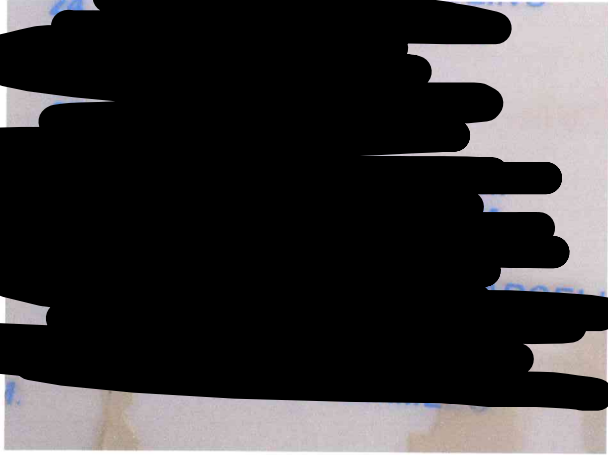


**FOTO n. 3**



**FOTO n. 4**





**FOTO n. 5**



**FOTO n. 6**



**FOTO n. 7**



**FOTO n. 8**





**FOTO n. 9**



**FOTO n.10**



**FOTO n. 11**



**FOTO n.12**



FOTO n. 13



FOTO n. 14



FOTO n. 15



FOTO n. 16





**FOTO n. 17**



**FOTO n.18**



**FOTO n. 19**



**FOTO n.20**





**FOTO n. 21**



**FOTO n.22**



**FOTO n.23**





8-Feb-2013 9:33  
Prot. n. ME0031042/2013

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri

Comune: MESSINA  
Foglio: 219  
Richiedente: graffeo stellario guidio





MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
50

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

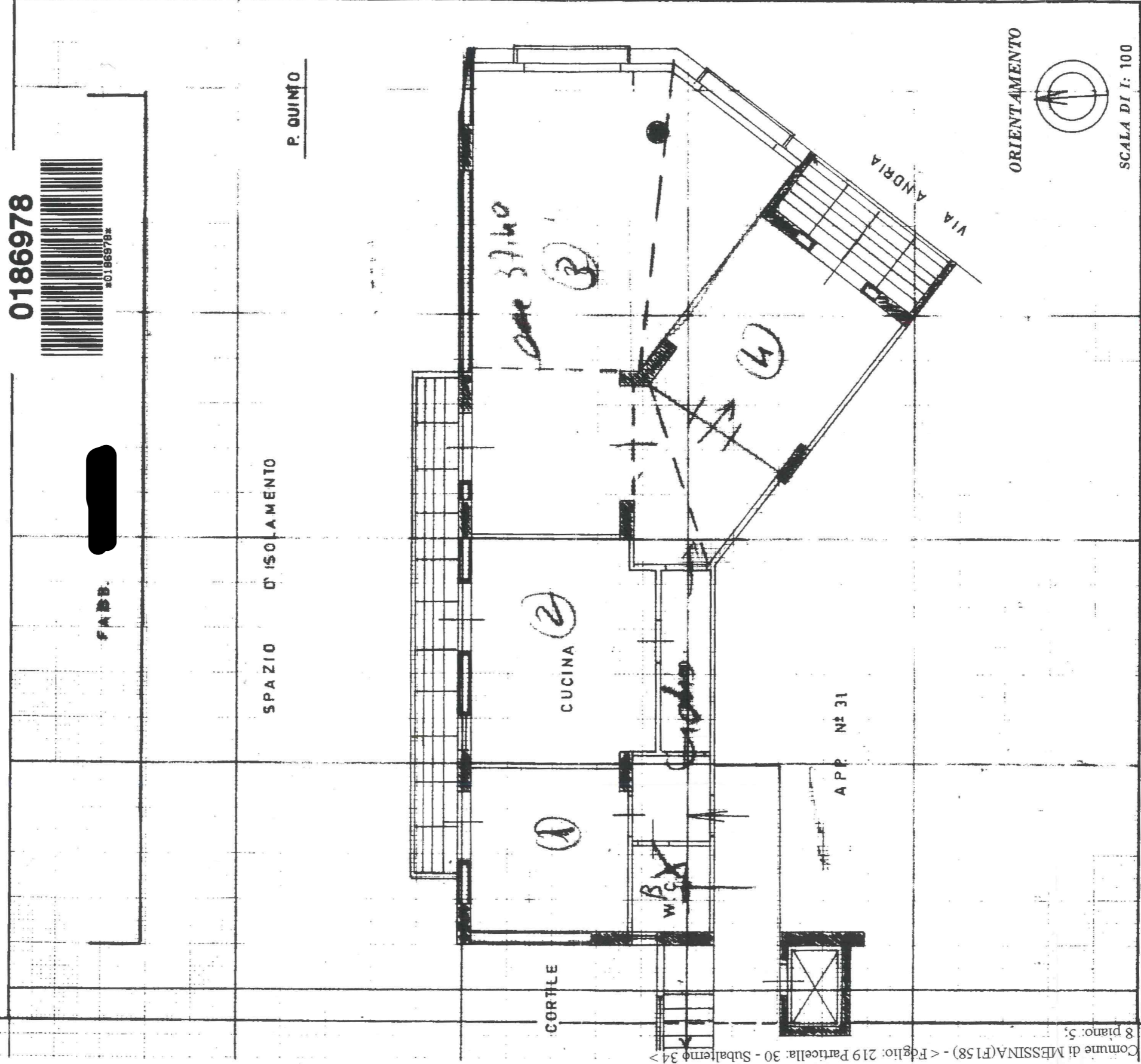
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato n. [redacted] di MESSINA

Via ANDRIA 8 - IS. 397

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MESSINA D. N. 0226024



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N.º

MARCA GIOTTO VERSATA SUL BOLL. N. 486  
DEL 23-3-72

Compilata dal Geometra

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

GIUSEPPE LA ROSA

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di MESSINA

DATA 22-3-72

Firma: *G. La Rosa*



ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO